

(토지) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 전북지사

지사장

김창배

(인)

감정평가사

김상우

(인)

감정평가액	일억삼백육십오만일천일백원정 (₩103,651,100.-)					
의뢰인	전주지방법원 정읍지원		감정평가 목적		경매	
제출처	전주지방법원 정읍지원 경매2계		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)	이재오 (2025타경320)		감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점		조사기간	작성일
기타 참고사항	-		2025. 09. 03		2025. 08. 29 ~ 2025. 09. 03	2025. 09. 04
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	4,288.6	토지	4,288.6	-	103,651,100
		이	하	여	백	
합계						₩103,651,100.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사					(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	전북특별자치도 고창군 해리면 라성리 1402 외 2필지	
토 지	용도지역	농림지역
	이용상황	답, 전
	지 목	답
	면 적	4,288.6 m ²



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	해리면 라성리 1402	1,510	답	답	농림지역	세로(불)	세장형 평지	9,900
2	해리면 라성리 1605	2,033.7	답	전	농림지역	세로(불)	세장형 평지	9,900
3	해리면 라성리 1686	744.9	답	전	농림지역	소로한면	세장형 평지	11,600

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

본건 토지는 「소하천정비법」 및 「하천법」에 의한 소하천예정지 및 하천구역에 토지의 일부가 저촉되어 공법상 제한의 정도를 감안하여 감정평가 하되, 토지의 전면적에 균등 배분한 평균가격으로 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/m ²)	비고
A	해리면 라성리 1412	2,993	답	답	농림지역	세로(불)	세장형 평지	9,900	-

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#A 농림지역	-0.222	전북특별자치도 고창군 (25.01.01~25.09.03) 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : -0.089 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : -0.121 $(1 - 0.00089) * (1 - 0.00121 * 34/31) \approx 0.99778$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 농경지대(답) [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		경사		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.99	본건은 비교표준지 대비 행정상의 규제정도(하천구역 등) 등에서 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.990	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(답) [일련번호2 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		경사		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.03	본건은 비교표준지 대비 행정상의 규제정도(하천구역 등) 등에서 우세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.030	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(답) [일련번호3 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.15	본건은 비교표준지 농로의 상태 등에서 대비 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		경사		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.02	본건은 비교표준지 대비 행정상의 규제정도(하천구역 등) 등에서 우세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.173	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/m ²)	기타
인근 농경지	순수 경지정리지대	세로변	21,000-27,000	농림지역

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

(라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	상하면 용정리 0000	2,536.8	농림지역	답 답	2025.07.29	법원경매	24,000	선정
(2)	상하면 장호리 0000	3,689	농림지역	답 답	2023.01.27	농지매입, 토지비축, 회생	24,700	-
(3)	해리면 라성리 0000	2,629	농림지역	답 답	2024.04.04	농지매입, 토지비축, 회생	25,400	-
(4)	해리면 라성리 0000	1,429.3	농림지역	답 답	2025.07.21	담보	24,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	해리면 라성리 0000	농림지역 답/답	72,320,000원 (@ 24,000원/m ²)	2025.04.22 -	2,989m ² -	선정
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 72,320,000원 / 2,989m ² ≒ 24,000원/m ²				
#2	해리면 라성리 0000	농림지역 답/답	23,600,000원 (@ 24,000원/m ²)	2025.04.16 -	979.3m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 23,600,000원 / 979.3m ² ≒ 24,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서)

(바) 경매 동향

용도별	전북 고창군 2024년 09월 ~ 2025년 08월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
주택	4,814,860,540	3,730,441,000	77.5	40	13	32.5
상가	35,842,800	38,500,000	107.4	1	1	100.0
공장	2,017,215,120	1,349,240,000	66.9	7	2	28.6
특수부동산	2,122,836,970	1,435,003,000	67.6	36	7	19.4
토지	8,182,835,525	6,109,498,185	74.7	494	150	30.4
답	2,972,026,045	2,217,010,904	74.6	167	49	29.3
전	2,405,693,360	1,809,224,050	75.2	161	44	27.3

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	24,000	0.99856	1.000	0.960	23,006		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	2.329	2.32
	9,900	0.99778	-	-	9,878		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

²⁾시점수정(2025.07.29 ~ 2025.09.03, 고창군 농림지역) : -0.144% (0.99856)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 대비 행정적조건(하천구역 등)에서 열세함.

개별요인 비교치 (농경지대(답))					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.00	0.96	1.00	0.960

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	9,900	0.99778	1.000	0.990	2.32	22,687	23,000	-
2	A	9,900	0.99778	1.000	1.030	2.32	23,604	24,000	-
3	A	9,900	0.99778	1.000	1.173	2.32	26,881	27,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	해리면 라성리 0000	농림지역 답/답	72,320,000원 (@ 24,000원/㎡)	2025.04.22 -	2,989㎡ -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 72,320,000원 / 2,989㎡ ≈ 24,000원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서)

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 농림지역	-0.300	전북특별자치도 고창군 (25.04.22~25.09.03) 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.045 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : -0.009 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : -0.051 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : -0.121 $(1 + 0.00045 * 9/30) * (1 - 0.00009) * (1 - 0.00051) * (1 - 0.00121) * (1 - 0.00121 * 34/31) \approx 0.997$

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ 농경지대(답) [일련번호1 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		경사		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.97	본건이 사례 대비 행정상의 규제정도(하천구역 등) 등에서 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.970	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(답) [일련번호2 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		경사		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.01	본건이 사례 대비 행정상의 규제정도(하천구역 등) 등에서 우세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.010	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(답) [일련번호3 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.15	본건이 사례 대비 농로의 상태 등에서 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		경사		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.150	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#1	24,000	1.000	0.99700	1.000	0.970	23,210	23,000
2	#1	24,000	1.000	0.99700	1.000	1.010	24,167	24,000
3	#1	24,000	1.000	0.99700	1.000	1.150	27,517	28,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	23,000	23,000	-
2	24,000	24,000	-
3	27,000	28,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적
을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	103,651,100 원
	합 계	103,651,100 원

결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2. 기타 참고사항

·

(토지) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 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 해리면 라성리	1402	답	농림지역	1,510	1,510	23,000	34,730,000	소하천예정지 및 하천구역 저축감안
2	상동	1605	답	농림지역	2,033.7	2,033.7	24,000	48,808,800	소하천예정지 및 하천구역 저축감안
3	상동	1686	답	농림지역	744.9	744.9	27,000	20,112,300	하천구역 저축감안
합 계								₩103,651,100.-	
					이	하	여	백	

토지 감정평가요항표

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

(1) 위치 및 주위환경

본건은 전북특별자치도 고창군 해리면 라성리 소재 '월봉제' 서측 근거리(일련번호 1), 남서측 인근(일련번호 2) 및 남측 인근(일련번호 3)에 위치하며, 부근은 경지정리된 답이 주를 이루는 순수 경지정리지대임.

(2) 교통상황

본건까지 소형 차량 및 농기계의 접근이 가능하고 간선도로와의 연계성 및 버스승강장과의 접근성 등으로 보아 제반 교통여건은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호 1) 세장형의 평지로서, 답으로 이용중임.
일련번호 2,3) 세장형의 평지로서, 전으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

일련번호 1,2) 북동측으로 노폭 약 3미터 내외의 포장된 농로와 접함.
일련번호 3) 북서측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) :농림지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>, 소하천예정지(나성천)<소하천정비법>, 하천구역<하천법>
일련번호(2) :농림지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>, 소하천예정지(나성천)<소하천정비법>, 하천구역<하천법>
일련번호(3) :농림지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업보호구역<농지법>, 하천구역<하천법>임.

토지 감정평가요항표

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

(6) 제시목록 외의 물건

일련번호 2)토지상에 사진용지와 같이 작물재배용 비닐하우스 및 관정으로 추정되는 설비가 설치되어 있음.

일련번호 3)토지상에 사진용지와 같이 수종미상의 제시외수목 및 다년생작물이 식재되어 있음.

(7) 공부와의 차이

·.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상임.

기 타: 없음.