

감정평가서

의뢰인 : 주식회사 코람코자산신탁

건명 : 충청남도 서천군 장항읍 창선2리 352 외
1필지 (토지) 감정평가

번호 : F2220509-002

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

(주) 감정평가법인 이산 경기동부지사

경기도 성남시 분당구 황새울로 196, 608호(수내동, 퍼스티플러스)
TEL. (031)702-2788 FAX. (031)702-2790

(토지) 감정평가표

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

감정평가사

이(홍우)



(주)감정평가법인 이산 경기동부지사 지사장 문현진 (서명 또는 인)

감정평가액	칠억구천일백일십일만이천원정(₩791,112,000.-)				
의뢰인	주식회사 코람코자산신탁	감정평가 목적	일반거래(구매)		
채무자	—	제출처	주식회사 코람코자산신탁		
소유자 (대상업체명)	수탁자:주식회사 코람코자산신탁	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	—		
목록표시근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일	
		2022. 05. 23	2022. 05. 23	2022. 05. 24	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지	2,056	토지	2,056	-	791,112,000
		< 이 하 여 백 >			
합계					₩791,112,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 문현진				



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상 물건의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 서천군 장항읍 창선1리 소재 “장항읍 행정복지센터” 북측 인근에 위치하는 부동산으로서, 주식회사 코람코자산신탁의 일반거래(공매) 목적 감정평가임.

2. 대상물건의 형상, 이용 상황 및 공법상 제한사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

1) 토지개요

충청남도 서천군 장항읍								
기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	형상 지세	2022년 공시지가 (원/㎡)	비고
1	창선2리 352	답	134	2종일주	나지 등	부정형 평지	183,900	-
2	창선2리 357-1	답	1,922	2종일주	나지 등	부정형 평지	115,700	-

나. 평가대상 물건 개요

1) 입지조건

가) 위치 및 주위환경

본건은 충남 서천군 장항읍 창선1리 소재 “장항읍 행정복지센터” 북측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 근린생활시설, 단독주택 등이 소재하는 지역임.

나) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통 요건은 무난시 됨.

2) 토지상황

가) 형상 및 지세 등

본건 기호1, 2는 대체로 평지의 부정형 토지임.

나) 이용 상황

본건 기호1, 2는 나지 등으로 이용중임.

다) 인접 도로상태

기호1은 현황 북측으로 노폭 약 8m내외, 서측으로 노폭 약 6m 내외의 포장도로에 각각 접하며, 기호2는 북측으로 노폭 약 8m 내외의 포장도로에 접함.

라) 공부상 차이

없 음.

마) 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

- 기호1

제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(2020-06-10), 소로2류(폭8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한) 임.

- 기호2

제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한) 임.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 가격조사 완료일인 2022.05.23일자를 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 2022.05.23일자 실지조사를 실시하였음.

5. 기타 참고사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 등에 의하였음.

나. 본건 토지의 지적 경계 및 이용 상황 등은 항공사진 및 목측에 의하여 판단 후 평가하였으나, 정확한 이용 상황 및 경계파악은 측량이 필요하며, 측량에 따라 경계 및 이용 상황 등이 변경될 경우 가격변동이 있을 수 있음.

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 기준으로 하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

III. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.
- 나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 등을 적용함.

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본 토지의 평가는 상기 감정평가방식 중 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하되, 다른 평가방법(비교방식-거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

Ⅳ. 토지 감정평가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액

가. 비교표준지 선정

1) 인근지역 표준지 현황

(공시기준일 : 2022. 01. 01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	장항읍 창선2리 383-3	188	대	단독	2종일주	세각(가)	사다리 평지	206,000

2) 비교표준지 선정 및 그 사유

비교표준지는 감정평가 대상 토지와 인근지역에 있는 표준지 중 대상토지와 용도 지역, 이용 상황, 주변 환경 등이 동일 또는 유사하여 비교성이 인정되며, 지리적으로 근접한 상기 표준지 “기호 A”를 선정하여 본 감정평가에 적용하였음.

나. 시점수정 (2022.01.01 ~ 2022.05.23)

1) 충청남도 서천군 주거지역 지가변동률

기간	지가변동률 (%)	비고
2022.01.01 ~ 2022.03.31	0.439	2022년 03월 변동률 누계
2022.03.01 ~ 2022.03.31	0.146	2022년 03월 변동률
2022.01.01 ~ 2022.05.23	0.690 (1.00690)	$(1 + 0.00439) * (1 + 0.00146 * 53/31)$ ≈ 1.00690

※ 2022년 04월 이후 지가변동률은 기준시점 현재 미고시된 상태이므로 2022년 03월의 지가변동률을 기준으로 추정하였음.

다. 지역요인 비교

비교표준지와 대상 토지는 공히 인근 지역에 소재하는 바, 가로조건, 접근조건, 환경조건, 행정적조건, 기타조건 등 제반 지역요인은 대등함. (1.000)

라. 개별요인 비교

1) 기호1

대상		기호1	표준지		A
구분			격차율		비고
조건	항목	세항목	표준지	대상지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	1.08	본건은 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 우세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	0.95	본건은 비교표준지 대비 인근상가와의 거리 및 편의성 등에서 열세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리 시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등			
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상, 방위 고저 등	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상, 방위 고저 등	1.00	0.98	본건은 비교표준지 대비 형상 등에서 열세함.
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	0.95	본건은 비교표준지 대비 지목 등에서 열세함.
		기타규제 (임채이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향 등 기타	1.00	1.00	대등함.
누계			1.000	0.955	

2) 기호2

대상		기호2	표준지		A
구분			격차율		비고
조건	항목	세항목	표준지	대상지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	1.08	본건은 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 우세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	0.95	본건은 비교표준지 대비 인근상가와의 거리 및 편의성 등에서 열세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리 시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등			
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상, 방위 고저 등	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상, 방위 고저 등	1.00	0.95	본건은 비교표준지 대비 형상 등에서 열세함.
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	0.95	본건은 비교표준지 대비 지목 등에서 열세함.
		기타규제 (입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향 등 기타	1.00	1.00	대등함.
누계			1.000	0.926	

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 "2003다38207판결(2004.5.14선고)", "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가선례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 인근 지역의 감정평가 선례

(자료출처 : 감정평가사협회)

기호	소재지	용도지역	지목	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
1)	성주리 242-49	2종일주	대	2019.08.13	시가참조	381,000	-
2)	창선2리 366-9	2종일주	대	2021.08.12	기타담보	372,000	-

3) 인근지역의 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 KAIS)

기호	소재지	용도지역	지목	면적(㎡)	거래시점	거래가격 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
#1	창선2리 389-9	2종일주	대	159	2021.03.31	68,000,000	394,410	-
1) 건물가격 : 벽돌구조, 주택, 지상1층 사용승인일 : 1975년 $850,000\text{원}/\text{㎡} \times 5\text{년} / 45\text{년} \times 56\text{㎡} \approx 5,288,889(\text{주택})(\text{관찰감가})$ 2) 토지가격 : $(68,000,000\text{원} - 5,288,889) / 159\text{㎡} \approx 394,410/\text{㎡}$								
#2	창선2리 394-54	2종일주	답	60	2021.12.24	28,179,000	469,650	-
토지만의 거래사례임.								
#3	창선2리 353	2종일주	전	786	2020.04.10	300,000,000	381,679	-
토지만의 거래사례임.								

※ 개별요인

거래사례		#1	표준지		A
구분			격차율		비고
조건	항목	세항목	거래사례	표준지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	1.00	대체로 대등함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대체로 대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리 시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등			
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상, 방위 고저 등	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상, 방위 고저 등	1.00	1.03	비교표준지는 사례대비 접면도로상태 등에서 우세함.
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	1.00	대체로 대등함.
		기타규제 (입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향 등 기타	1.00	1.00	대체로 대등함.
누계			1.000	1.030	

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

본건은 표준지 공시지가를 기준으로 하되, 인근지역의 지가수준 및 평가전례, 기타 가격형성상의 제 요인을 종합 참작하여 그 밖의 요인치를 아래와 같이 결정하였음.

표준지	그 밖의 요인 보정치
A	2.00

바. 공시기준법에 의한 토지가액

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출가격 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	206,000	1.00690	1.000	0.955	2.00	396,175	396,000	-
2	206,000	1.00690	1.000	0.926	2.00	384,144	384,000	-

사. 공시지가 기준법에 의한 시산가액

구분		사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토지	1	134	396,000	53,064,000
	2	1,922	384,000	738,048,000
합계				791,112,000

2. 거래사례비교법에 의한 토지가격

가. 비교거래사례 선정

기호	소재지	용도지역	지목	면적(㎡)	거래시점	거래가격 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
#2	창선2리 394-54	2종일주	답	60	2021.12.24	28,179,000	469,650	-

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 “거래사례 기호 #2”를 선정함.

나. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.00)

다. 시점수정 (충청남도 서천군)

1) 기호 #2 (주거지역)

기간	변동률	비고
2021.12.24 ~ 2022.05.23	0.731% (1.00731)	$(1 + 0.00160 \times 8/31) \times (1 + 0.00439) \times$ $(1 + 0.00146 \times 53/31)$ ≈ 1.00731

※ 2022년 04월 이후 자가변동률은 기준시점 현재 미고시된 상태이므로 2022년 03월의 자가변동률을 기준으로 추정하였음.

라. 지역요인 비교

비교거래사례와 대상 토지는 공히 인근 지역에 소재하는 바, 가로조건, 접근조건, 환경조건, 행정적조건, 기타조건 등 제반 지역요인은 대등함. (1.000)

마. 개별요인 비교

1) 기호1

대상		기호1	거래사례		#2
구분			격차율		비고
조건	항목	세항목	거래사례	대상지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	0.90	본건은 거래사례 대비 가로의 폭 등에서 열세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	0.95	본건은 거래사례대비 인근상가와의 거리 및 편의성 등에서 열세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리 시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등			
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상, 방위 고저 등	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상, 방위 고저 등	1.00	1.00	대체로 대등함.
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	1.00	대체로 대등함.
		기타규제 (입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향 등 기타	1.00	1.00	대등함.
누계			1.000	0.855	

2) 기호2

대상		기호2	거래사례		#2
구분			격차율		비고
조건	항목	세항목	거래사례	대상지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	0.90	본건은 거래사례 대비 가로의 폭 등에서 열세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	0.95	본건은 거래사례대비 인근상가와의 거리 및 편의성 등에서 열세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리 시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등			
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상, 방위 고저 등	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상, 방위 고저 등	1.00	0.97	본건은 거래사례대비 접면도로 상태 등에서 열세함.
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	1.00	대체로 대등함.
		기타규제 (입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향 등 기타	1.00	1.00	대등함.
누계			1.000	0.829	

바. 거래사례비교법에 의한 토지가액

기호	공시지가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	469,650	1.000	1.00731	1.000	0.855	404,486	404,000	-
2	469,650	1.000	1.00731	1.000	0.829	392,186	392,000	-

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분		사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토지	1	134	404,000	54,136,000
	2	1,922	392,000	753,424,000
합계				807,560,000

3. 토지 감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

구분	공시지가기준법 등	거래사례비교법 등	토지평가액의 결정
토지	791,112,000	807,560,000	₩791,112,000

나. 토지 감정평가액의 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

V. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

구분	감정평가액	비고
토지	₩791,112,000	-
합계	₩791,112,000	-

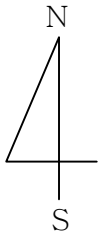
2. 종합의견

본건은 충청남도 서천군 장항읍 창선1리 소재 “장항읍 행정복지센터” 북측 인근에 위치하는 부동산으로서, 공시지가기준법에 의한 감정평가금액을 기준으로 거래사례비교법에 의한 감정평가금액 등을 종합 고려하여 위와 같이 감정평가액을 결정함.

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	충청남도 서천군 장항읍 창선2리	352	답	제2종일반주거지역	134	134	396,000	53,064,000	
2	"	357-1	답	제2종일반주거지역	1,922	1,922	384,000	738,048,000	
[합 계]								₩791,112,000.-	
				이 하 여 백					

광역위치도

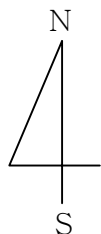


소재지

충청남도 서천군 장항읍 창선2리 352 외 1필지

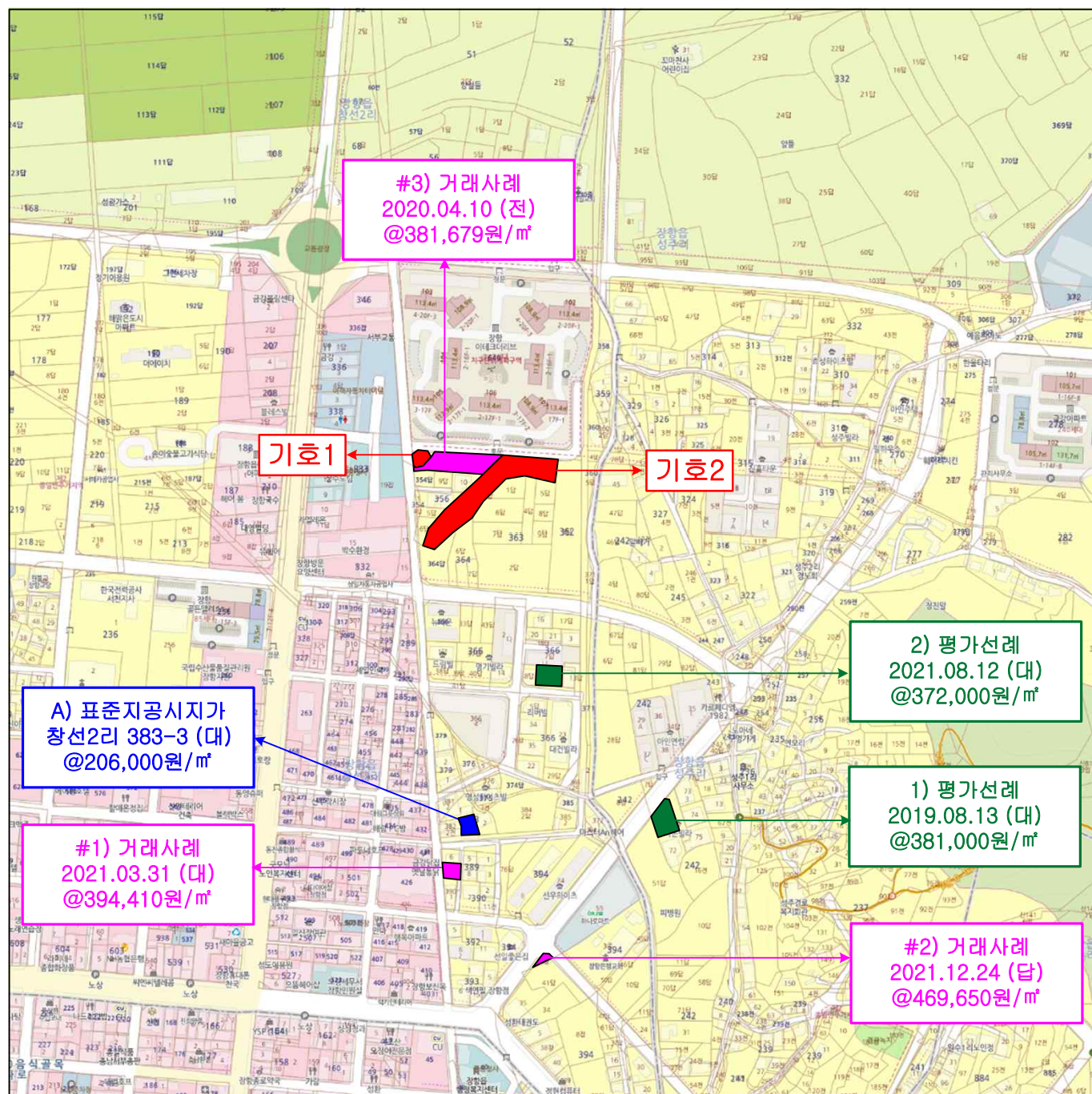


상 세 위 치 도

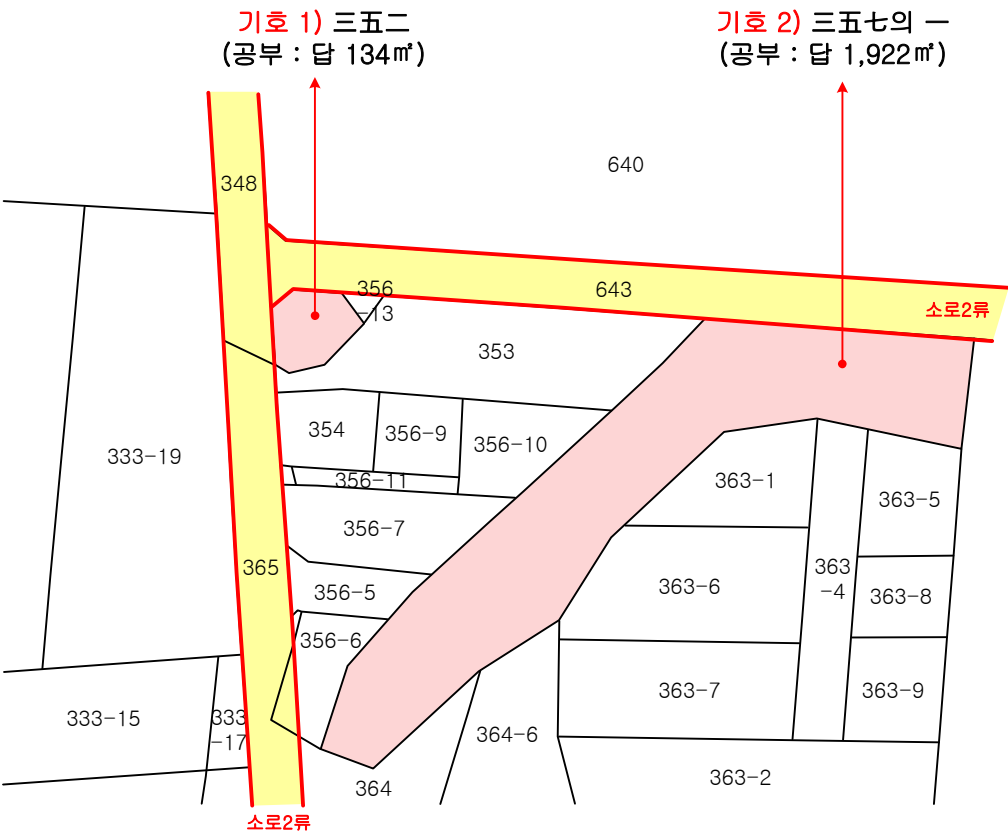
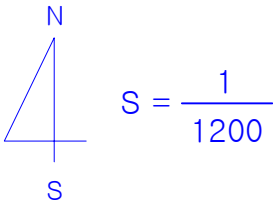


소재지

충청남도 서천군 장항읍 창선2리 352 외 1필지



지 적 도



범례

	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
	도로선		평가건물 1층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물 2층		제시외건물

사 진 용 지

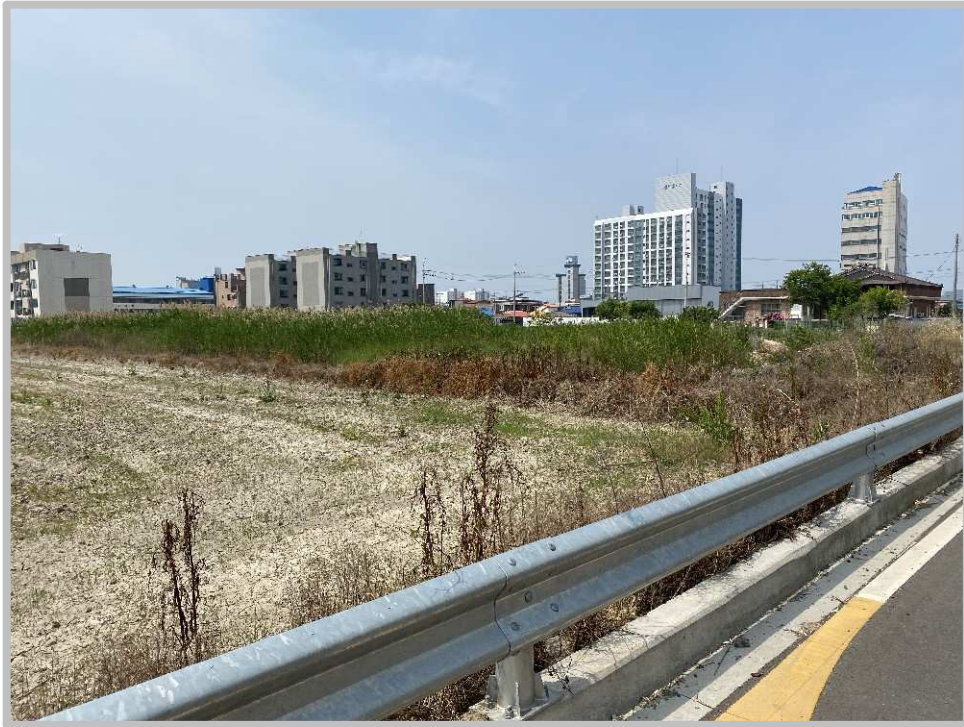


【 기호 1 전경 】



【 기호 1 전경 】

사 진 용 지



【 기호 2 전경 】

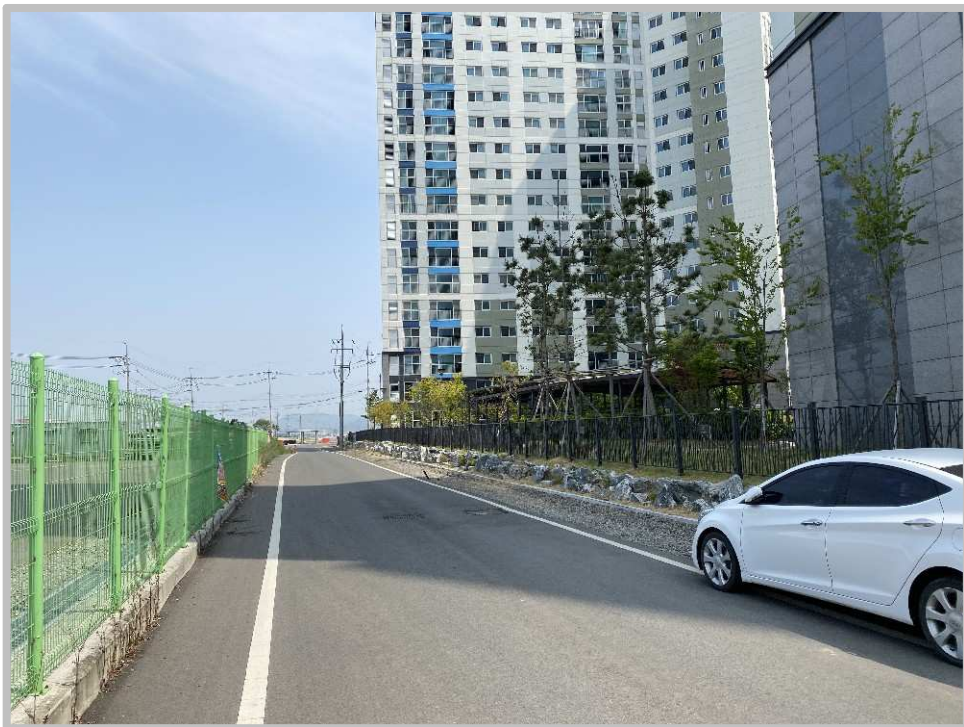


【 기호 2 전경 】

사 진 용 지



【 주위 환경 】



【 주위 환경 】