



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	DZ264-010801
평가금액	208,845,000 원
평가기관 / 평가자	감정평가법인 대일감정원 제주지사 / 김홍철
서명해쉬 페이지수	총 27 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	감정평가법인 대일감정원 제주지사 / 김홍철	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-01-15 14:47:00.0
대표	감정평가법인 대일감정원 제주지사 / 김홍철	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-01-15 14:48:00.0
심사자	감정평가법인 대일감정원 제주지사 / 양유진	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-01-15 14:48:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로, 문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	 한국자산관리공사 광주전남지역본부
건 명	제주특별자치도 서귀포시 표선면 토산리 1853-1 토지 [문서번호 : 2025-12445-A02]
감정평가서번호	DZ264-010801

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.



감정평가법인
대일감정원 제주지사

63232 제주특별자치도 제주시 구남로8길 47, 2층(이도이동)
TEL : (064)746-9988 | FAX : (064)746-9984 | www.idab.co.kr

(토지)감정평가표

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

감정평가사 김홍철









(주)감정평가법인 대일감정원 제주지사

지사장 김홍철



감정평가액 이억팔백팔십사만오천원정(W208,845,000.-)

의뢰인	한국자산관리공사 광주전남지역본부장	감정평가목적	공매		
제출처	한국자산관리공사 광주전남지역본부	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	임소윤 외4인 (2025-12445-A02)	감정평가조건	-		
목록표시근거	귀 제시목록 및 등기사항전부증명서(토지)	기준시점	조사기간	작성일	
(기타참고사항)	-	2026.01.13.	2026.01.13.	2026.01.14.	

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	토지	585	토지	585	357,000	208,845,000
	합계					₩208,845,000.-
	- 이 하 여 백 -					

심사확인은 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사







감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 제주특별자치도 서귀포시 표선면 토산리 소재 "토산1리사무소" 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 한국자산관리공사 광주전남지역본부의 공매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날 짜인 2026.01.13.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2026.01.13.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - 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"
2. 본건 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 적용하였음.
3. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 본건 토지는 시장성을 지니는 부동산으로서 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

4. 본건 토지 지상에 소유자가 상이한 제시외건물(일반건축물대장등본상 소유자 '김평규') 2개동이 소재하나, 평가목적 및 귀 요청에 의거 이에 구애없이 토지를 평가하였으며, 제시외건물로 인하여 제한 받는 상태의 가격을 감정평가명세표의 비교란에 병기하였으니 공매 진행시 참고하시기 바랍니다.
5. 본건 토지 지상에 잡목등이 자생중인 바, 공매진행시 참고하시기 바랍니다.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 토지의 공부(등기사항전부증명서, 토지대장, 지적도)와 현황을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.
2. 본건 감정평가를 위해 기재한 사례 등은 개인정보보호를 위해 소재지 일부를 비식별 표기(○○○)하였음.
3. 본건 남서측으로 접하는 도로는 사도(제주특별자치도 서귀포시 표선면 토산리 1853-2번지, 지목: 도로, 소유자: 강**)인 바, 공매진행시 참고하시기 바랍니다.

(토지)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	제주 특별자치도 서귀포시 표선면 토산리	1853-1	대	계획관리지역	585	585	357,000	208,845,000	제시외건물 소재감안 가격: 167,076, 000원
합 계								₩208,845,000.-	
- 이 하 여 백 -									

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2025년, 원/㎡)
1	토산리 1853-1	대	585	계획관리 주거용 전부지	세각(가)	부정형 평지	103,700

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

※ 본건은 자연취락지구내에 소재함.

II. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대 상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상 제한상태, 일반수요와 유용성 등의 제반 가치형성요인과 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 산출하였음.

2. 비교표준지 선정

가. 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2025.01.01.]

일련번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
50130- 4915(A)	토산리 1398-1	885	대	계획관리	사다리	토산1리사무소 북서측 인근	111,700
			단독주택	세로(가)	평지		

※ 비교표준지(A)는 자연취락지구내에 소재함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

3. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2025.01.01. ~ 2026.01.13.
- 대상지역 : 제주특별자치도 서귀포시
- 용도지역 : 계획관리지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.11.30.	-0.823%	11월까지 누계
2025.12.01. ~ 2026.01.13.	$-0.071\% \times 44/30$	11월 지가변동률 : -0.071%
누 계	-0.926% (0.99074)	$(1-0.00823) \times (1-0.00071 \times 44/30)$

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2025년 12월, 2026년 1월 지가변동률이 발표되지 않아 2025년 11월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

4. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

5. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	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
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	(A)토산리 1398-1	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.020
	본건은 비교표준지대비 획지조건(접면도로 상태 등)에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

6. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

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

나. 평가사례 및 거래사례

(1) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	토지감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	평가목적
		건물		이용상황			기준시점
1	신흥리 ○○○	대	862	계획관리	247,394,000	287,000	경매
		-	-	주거용			2024.06.11

※ 평가사례(1)은 자연취락지구내에 소재함.

(2) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		이용상황			사용승인일
1	토산리 ○○○	대	715	계획관리	310,000,000	339,203	2024.03.04
		건물	86.5	주거용			2009.07.28
	건물가액 산정 : $86.5 \times 780,000(1,300,000 \times 21/35) = 67,470,000\text{원}$ 토지거래단가 산정 : $\{ 310,000,000 - 67,470,000 = 242,530,000 \} \div 715.0 = 339,203\text{원/㎡}$						
2	토산리 ○○○	대	647	계획관리	291,000,000	325,586	2024.11.10
		건물	95.65	주거용			2005.12.20
	건물가액 산정 : $95.65 \times 840,000(1,400,000 \times 27/45) = 80,346,000\text{원}$ 토지거래단가 산정 : $\{ 291,000,000 - 80,346,000 = 210,654,000 \} \div 647.0 = 325,586\text{원/㎡}$						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		이용상황			사용승인일
3	토산리 ○○○	대	454.32	계획관리	310,000,000	264,382	2024.07.12
		건물	99.94	주거용			2024.01.09
	건물가액 산정 : $99.94 \times 1,900,000(1,900,000 \times 50/50) = 189,886,000$ 원 토지거래단가 산정 : $\{ 310,000,000 - 189,886,000 = 120,114,000 \} \div 454.32 = 264,382$ 원/㎡						
4	가시리 ○○○	대	484	계획관리	300,000,000	372,180	2025.02.25
		건물	94.68	주거용			2017.08.02
	건물가액 산정 : $94.68 \times 1,266,000(1,500,000 \times 38/45) = 119,864,880$ 원 토지거래단가 산정 : $\{ 300,000,000 - 119,864,880 = 180,135,120 \} \div 484.0 = 372,180$ 원/㎡						

토지와 건물이 일괄 거래된 거래사례는 거래금액에서 사례건물의 구조, 용도, 사용승인일 등을 고려하여 거래시점 당시 건물가액을 추정하여 공제한 후 토지면적을 기준으로 한 토지단가임.

※ 거래사례(1,2)는 자연취락지구내에 소재함.

다. 기타 참고자료

(1) 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2025.01.01.]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	토산리 1853-1	대	585	103,700	60,664,500

라. 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 산식

거래사례기준 표준지가액	=	거래사례	×	사정보정	×	시점수정	×	지역요인	×	개별요인
표준지의 기준시점 현재가액	=	공시지가	×	시점수정						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 거래사례의 채택

특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래로 판단되는 거래사례 중에서 용도지역, 이용상황 등에서 가장 유사성이 있는 거래사례(1)를 선택하였음.

(3) 거래사례를 기준한 표준지가액

비교 표준지	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	사정 [㉠] 보정	시점 [㉡] 수정	지역 [㉢] 요인	개별 [㉣] 요인	산정단가 (원/㎡)
A	1	339,203	1.00	0.98463	1.00	1.050	350,689

㉠ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.(1.00)

㉡ 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #1	2024.03.04. ~ 2026.01.13.	제주특별자치도 서귀포시 계획관리지역	-1.537% (0.98463)

㉢ 지역요인

표준지와 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉣ 개별요인

비교 표준지	사례토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
A	1	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050
	비교표준지는 거래사례대비 가로조건(계통 및 연속성 등)에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 표준지의 기준시점 현재가액

비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
A	111,700	0.99074	110,666

(5) 거래사례 기준 표준지가액과 표준지의 기준시점 현재가액과의 보정치

비교 표준지	거래사례 기준 표준지가액(원/㎡)	표준지의 기준시점 현재가액(원/㎡)	산출 보정치
A	350,689	110,666	3.168

(6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 거래사례를 기준한 표준지가액과 표준지의 기준시점을 기준한 현재가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역 내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

비교표준지 일련번호	비교표준지	사례토지 기호	그 밖의 요인 보정치	적용 대상토지 (일련번호)
50130-4915(A)	토산리 1398-1	거래사례 #1	3.16	1

7. 토지단가의 결정

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	(A)111,700	0.99074	1.00	1.020	3.16	356,698	357,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	585	357,000	208,845,000	-

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

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

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		이용상황			사용승인일
4	가시리 ○○○	대	484	계획관리	300,000,000	372,180	2025.02.25
		건물	94.68	주거용			2017.08.02

나. 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 거래사례(4)를 비교 사례자료로 채택함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 비교 거래사례의 토지단가 산정

가. 산정의견

건축물신축단가표 및 기타 제반자료를 참고하여 비교 거래사례의 건물가액을 산정 후 전체 거래금액에서 산정된 건물가액을 차감하여 비교 거래사례의 토지가액을 산정하였음.

나. 건물가액 산정

사례 기호	연면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	건물가액 (원)
4	94.68	1,500,000	38/45	1,266,000	119,864,880

다. 토지가액 산정

사례 기호	(A)거래금액 (원)	(B)건물가액 (원)	(A) - (B) = 토지가액 (원)
4	300,000,000	119,864,880	180,135,120

라. 비교 거래사례의 토지단가

사례 기호	면적 (㎡)	토지가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
4	484	180,135,120	372,180	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 토지단가의 산정

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 [㉠] 보정	시점 [㉡] 수정	지역 [㉢] 요인	개별 [㉣] 요인	산정단가 (원/㎡)
1	4	372,180	1.00	0.99217	1.00	0.969	358,000

㉠ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.(1.00)

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #4	2025.02.25. ~ 2026.01.13.	제주특별자치도 서귀포시 계획관리지역	-0.783% (0.99217)

㉢ 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉣ 개별요인

일련번호	사례기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	4	0.90	0.96	1.00	1.02	1.10	1.00	0.969
본건은 거래사례대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(편의시설과의 접근성 등)에서 열세하고, 획지조건(접면도로 상태 등), 행정적조건(본건은 자연취락지구내에 소재 등)에서 우세하는 등 종합적으로 열세함.								

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	585	358,000	209,430,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 합리성 검토 및 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비 고
공시지가기준법	208,845,000	-
거래사례비교법	209,430,000	-

2. 시산가액의 합리성 검토

대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

3. 감정평가액의 결정

본건은 공매 목적으로서 수요성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액(원)	208,845,000
----------	-------------

토 지 감 정 평 가 요 항 표

1. 위치 및 주위환경

본건은 제주특별자치도 서귀포시 표선면 토산리에 소재 "토산1리사무소" 북서측 인근에 위치하는 토지이고, 부근은 단독주택, 과수원, 전 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고, 인근에 보조간선도로가 소재하는 등 제반교통상황은 무난함.

3. 형태 및 이용상황

본건은 인접도로와 대체로 등고 평탄한 부정형의 토지이고, 주거용 건부지임.
(지상 건물은 장기간 방치된 폐가상태임.)

4. 인접 도로상태

본건 남서측 및 남측으로 폭 4M 내외의 아스팔트포장도로에 접함.

5. 토지이용계획 및 제한사항

계획관리지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(2023. 10. 20. 고시(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 경관보전지구5등급<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 생태계보전지구5등급<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 지하수자원보전4등급<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 하수처리구역(2024-10-16)<하수도법>임.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

6. 제시목록외의 물건

해당사항 없음.

7. 공부와의 차이

해당사항 없음.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.

2) 기타사항 : 전입세대열람내역(제주시청, 2026-01-09)

전입세대는 없는 것으로 조사되었으니 업무진행시 참고하시기 바람.
(별지 '전입세대확인서' 참조)

광역위치도



소재지

제주특별자치도 서귀포시 표선면 토산리 1853-1



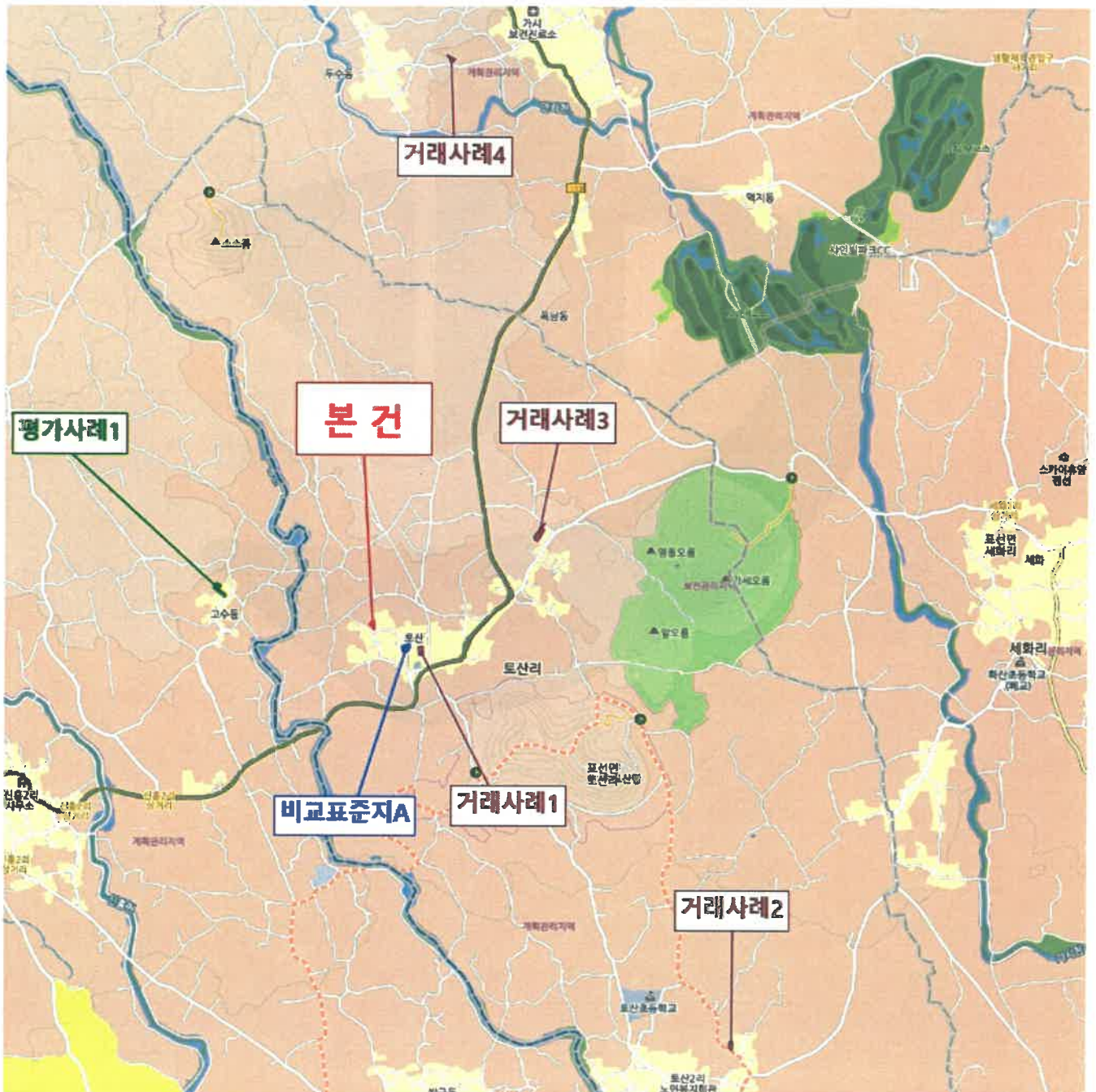
본건

광역위치도



소재지

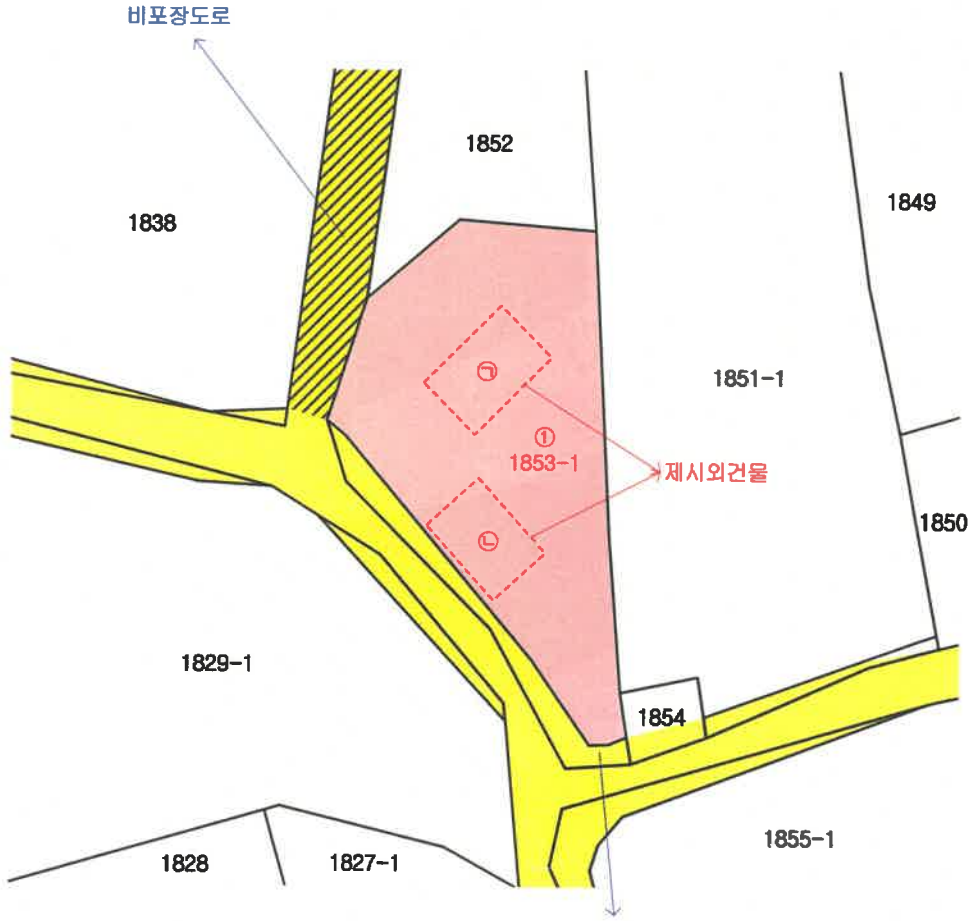
제주특별자치도 서귀포시 표선면 토산리 1853-1



지적 및 건물개황도



S : 1/600



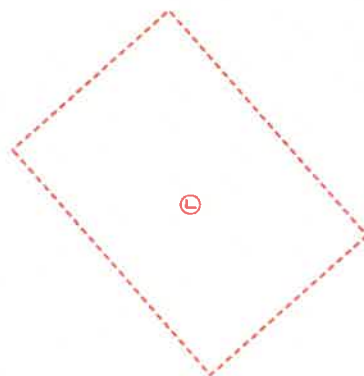
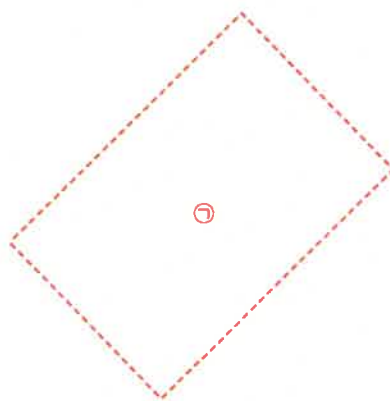
제주특별자치도 서귀포시 표선면 토산리 1853-2번지
(지목 : 도로, 소유자 : 강**)

범례		1층		2층		3층 이상		제시외건물
		본건		도로		하천		연고미상의 본묘

건 물 개 황 도



S : 1/200



〈제 시 외 건물〉

- ①잡석조 슬레이트지붕 단층 주택 약 49.6㎡
- ②잡석조 슬레이트지붕 단층 축사 약 43.0㎡

현 황 사 진



본건 전경

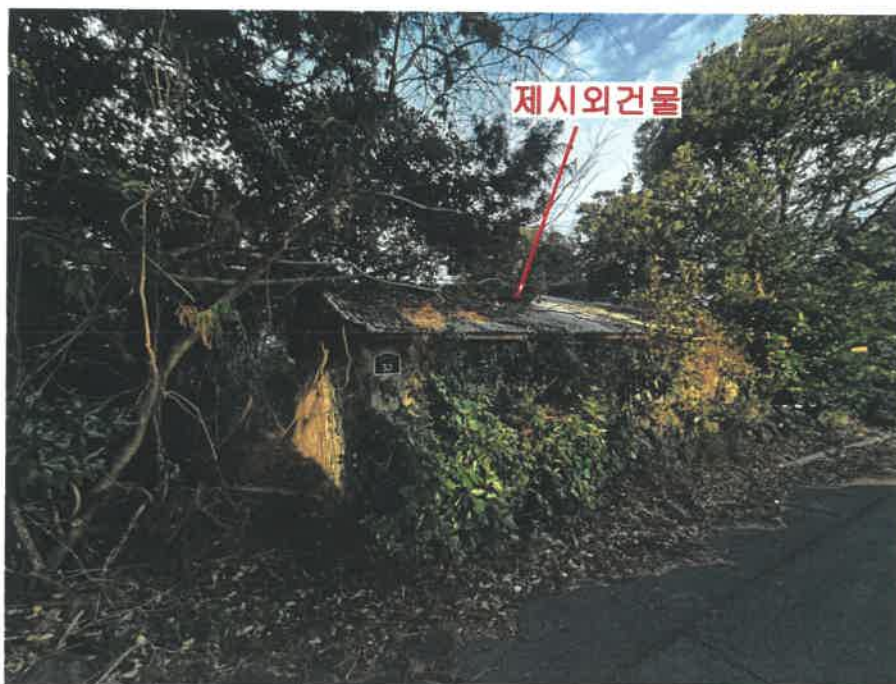


본건 전경

현 황 사 진



제시외건물 전경



제시외건물 전경

현 황 사 진



주위 전경



주위 전경