

부동산 가격 산정보고서

경기도 수원시 팔달구 우만동 *** (*****)

기준시점 : 2026년 8월 10일

작성자 : 바른부동산중개

분석방법 : 공시지가배수법 · 실거래사례비교법 · 밸류맵 시세비교법 · 수익환원법

※ 본 보고서는 제공된 공부서류(건축물대장·토지이용계획확인서), 국토교통부 실거래가 공개시스템, 밸류맵 시세 정보 및 임대차 현황 자료를 근거로 작성한 참고용 가격 산정 자료이며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 공인 감정평가서가 아닙니다. 실제 거래·담보·소송 등 법적 목적에는 공인 감정평가사의 정식 감정평가를 받으시기 바랍니다.

I. 개요

1. 대상 부동산 표시

소재지	경기도 수원시 팔달구 우만동 ***
지목	대(垓)
대지면적	1,659㎡ (501.85평)
용도지역	제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8~10m) 및 중로2류(폭 15~20m) 접합(코너 필지)
기타 지역·지구	가축사육제한구역, 상대보호구역(학교환경위생정화구역), 도시교통정비지역, 과밀억제권역
토지거래허가구역	①(2025.08.26.) 대상자: 외국인 등 / 대상용도: 단독·다가구·아파트·연립·다세대주택 ②(2025.10.20.~2026.12.31.) 대상용도: 아파트
소유자	**** (2004.9.4. 소유권보존)
개별공시지가	2,011,000원/㎡ (6,647,934원/평) — 2026년 1월 1일 기준

※ 토지거래계약에관한허가구역 ①은 외국인 등이 매수자인 경우 단독주택 매매에도 허가가 필요하며(본건 3층 단독주택 포함), ②아파트 대상 허가구역은 본건에 해당하지 않음. 내국인 산 거래에는 직접 해당하지 않을 가능성이 높으나 계약 전 관할 관청(팔달구청) 확인이 필요함. 또한 상대보호구역(학교환경위생정화구역) 내 위치하므로 용도 제한 여부도 사전 확인이 필요함.

필지목록정보

검색방법

지도선택
지번선택
영역검색

시/군/구
수원시팔달구
읍/면/동
우만동

일반/산
일반
지번

검색

개별공시지가는 엑셀다운로드를 하시면 확인할 수 있습니다.
☐ 필지 색 채우기 없음

초기화
엑셀다운로드
엑셀업로드
양식다운로드

필지 목록 (1)건
총면적 : 1,659㎡

	주소	지목	소유구분	면적	삭제
	수원시팔달구 우만동 ***	대	개인	1,659	



[그림 1] 필지목록정보 — 수원시팔달구 우만동 *** (대, 1,659㎡) 위치도

2. 건축물 현황

건물명칭/용도	***** — 제2종근린생활시설(일반음식점) + 단독주택(1가구)
규모	지하 1층 ~ 지상 3층 (철골철근콘크리트구조, (철근)콘크리트 지붕)
연면적	1,919.25㎡ (580.57평) ※ 용적률 산정용 연면적 1,357.98㎡
건축면적	614.63㎡ (건폐율 37.05%, 용적률 81.86%)
층별 현황	지하1층 일반음식점 561.27㎡ / 1층 일반음식점 556.95㎡ / 2층 일반음식점 513.18㎡ / 3층 단독주택(1가구) 287.85㎡
사용승인일	2004.8.27. (경과 21년 11개월, 263개월)
주차/승강기	자주식 옥외 13대(149.5㎡), 승강기 승용 1대

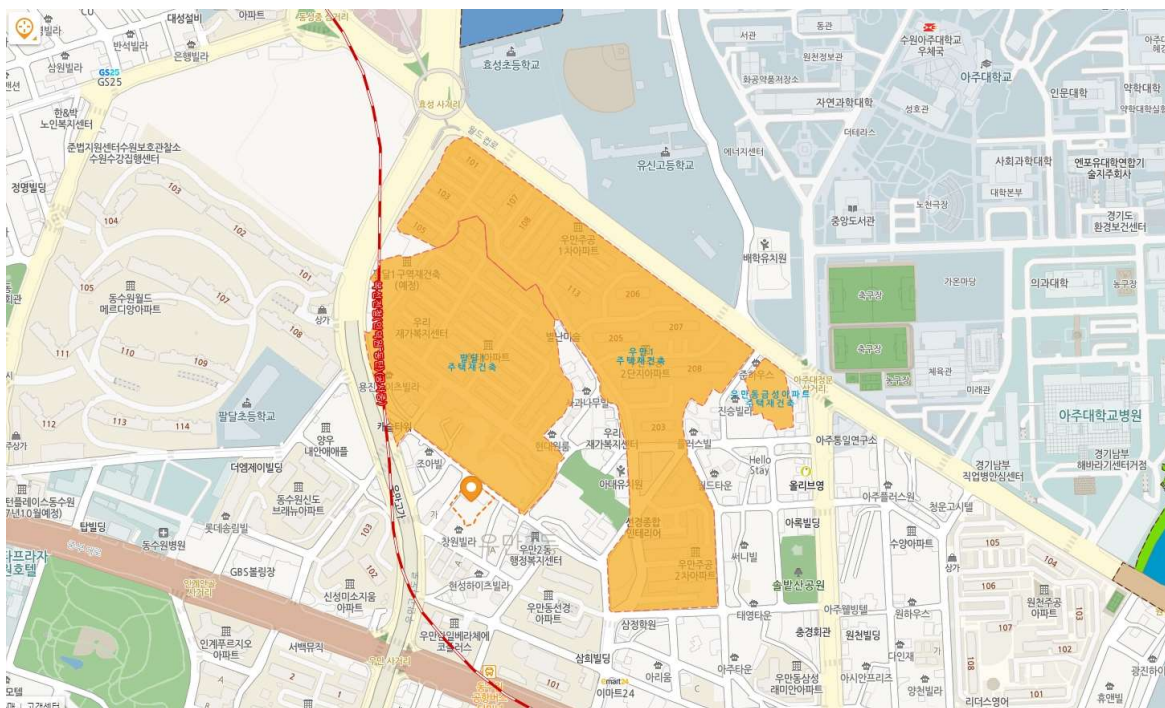
3. 임대차 현황

현황	전체 공실 (지하1층~3층 전체 미임대 상태)
임대수익	없음 (보증금 0원, 월세 0원)

※ 현재 임대차 계약이 전혀 없는 완전 공실 상태로 실제 임대수익 자료가 존재하지 않음. 이에 따라 수익환원법은 표준적인 방식(NOI/환원율) 대신 역산 방식을 적용하였음(표.4. 참조).

4. 입지 및 개발 여건

- 대상지는 아주대학교·권광로 인근 우만동 주거밀집지역의 소로2류(폭 8~10m) 및 중로2류(폭 15~20m) 교차 코너 필지로 접근성이 우수하며, 대지면적이 1,659㎡(약 502평)에 달하는 비교적 대형 필지임.
- 인근에 「팔달1구역 주택재건축정비사업」 및 「우만1 주택재건축」 등 다수의 정비사업 구역이 진행·예정되어 있어, 향후 정비구역 편입 시 개발 프리미엄 반영 가능성이 존재함(단, 본건이 정비구역에 실제 편입되는지 여부는 별도 확인이 필요함).
- 건축물은 사용승인 후 21년 11개월이 경과한 노후 건물로, 현재 전체 공실 상태이며 별도의 임대차 계약이 없어 즉각적인 임대수익은 발생하지 않고 있음.



[그림 2] 본건 인근 정비사업 현황도 — 팔달1구역 주택재건축정비사업(예정) 및 우만1 주택재건축 등

표. 분석

본건의 적정 가격을 산정하기 위해 ①공시지가배수법, ②실거래사례비교법, ③밸류맵 시세비교법, ④수익환원법의 4가지 방법을 병행 적용하였으며, 각 방법의 산정근거와 결과는 다음과 같다.

1. 공시지가배수법

공시지가배수법은 대상 토지의 개별공시지가에 인근 유사 토지의 시세배율(실거래가/공시지가)을 적용하여 토지가격을 추정하는 방법이다. 본건은 매매희망가 70억원을 기준으로 원가법에 의한 건물잔존가치를 우선 차감하여 내재된 토지가격 및 공시지가배율을 역산하였다.

가. 건물 잔존가치 산정 (원가법)

신축단가	6,339,290원/평 (한국부동산원 2024년 기준, 근린생활시설)
신축비용	6,339,290원/평 × 580.57평 = 3,680,421,464원
구조/내용연수	철골철근콘크리트구조 → 내용연수 50년(600개월)
경과연수	21년 11개월 (263개월)
감가상각누계액	3,680,421,464원 × (263/600) = 1,613,251,408원
건물 잔존가치	3,680,421,464원 - 1,613,251,408원 = 2,067,170,055원 (약 20.7억원)

나. 토지가격 및 공시지가배율 역산

매매(희망)가	7,000,000,000원 (70.0억원)
건물 잔존가치(차감)	2,067,170,055원
내재 토지가격	4,932,829,945원 (약 49.3억원)
토지 단가	2,973,375원/㎡ (9,829,340원/평)
개별공시지가	2,011,000원/㎡ (6,647,934원/평)
공시지가배율(정밀)	1.48배 (= 2,973,375 ÷ 2,011,000)
공시지가배율(단순, 건물가 미 차감)	2.10배 (= 매매가/평 13,948,460원 ÷ 공시지가/평 6,647,934원)

※ 수도권 주거지역 대형 근린생활시설 부지의 공시지가배율은 통상 1.8~3.0배 수준에서 형성되며, 1.48~2.10배 수준은 이 범위보다도 낮아 토지가치 측면에서는 매우 안정적(보수적)인 가격임을 시사함. 다만 이 방법은 인근 사례의 배율을 직접 대입한 것이 아니라 희망가 기준 역산 검증 성격임에 유의가 필요함.

2. 실거래사례비교법

국토교통부 실거래가 공개시스템(2025년~2026년, 수원시 팔달구 우만동 상업업무용)에서 수집한 인근 거래 사례와 본건의 단위면적당 가격을 비교하였다. 다만 아래 사례들은 대지면적 236~774㎡ 규모로 본건(1,659㎡)보다 현저히 작은 소규모 필지이므로, 규모의 경제 및 개발밀도 차이에 따른 비교 한계가 크다는 점에 유의해야 한다.

사례	소재지	계약일	용도지역/용도	대지면적	거래금액	㎡당 단가
사례①	월드컵로369번길	2025.11	제2종일반주거	236.00㎡	1,500,000,000원	6,355,932원
사례②	아주로39번길	2025.02	제2종근린생활 시설	312.00㎡	2,520,000,000원	8,076,923원
사례 ③(참고)	중부대로 (업무용, 계약해제)	2025.09	제2종일반주거/ 업무	774.00㎡	2,000,000,000원	2,583,979원
본건	우만동 ***	(희망가 기준)	제2종일반주거	1,659.00㎡	7,000,000,000원	4,219,410원

※ 사례③은 계약이 2025.11.25.자로 해제된 건으로 신뢰도가 낮아 참고용으로만 활용하였음. 본건은 상기 사례들 대비 대지면적이 2.1배~7.0배 크고 건물 용도(대형 근린생활시설+단독주택)도 상이하여, 아래 수치는 방향성 참고 자료로만 활용해야 함.

본건의 70억원 기준 ㎡당 단가(약 422만원)는 소규모 사례③(약 258만원/㎡)보다는 높고 사례①(약 636만원/㎡)·사례②(약 808만원/㎡)보다는 낮아, 제시된 사례들의 범위 내에 위치한다. 다만 본건과 규모·용도가 유사한 대형 근린생활시설 거래사례가 확보되지 않아 이 방법의 검증력은 제한적이며, 공시지가배수법·밸류맵 시세비교법·수익환원법 결과를 함께 종합적으로 고려해야 한다.

3. 밸류맵 시세비교법

부동산 시세 플랫폼 '밸류맵'이 제공하는 자동평가 시세(2026년 7월 기준)를 비교 참고 자료로 활용하였다.

밸류맵 현재시세	5,980,000,000 원 (59.8억원, 2026.7월 기준)
- 토지평가액	4,180,000,000 원 (41.8억원)
- 건물평가액	1,800,000,000 원 (18.0억원, 경과 21년 11개월 반영)
순 토지단가	8,330,578원/평 (약 2,520,367원/m ²)



[그림 3] 밸류맵 시세 조회 화면 — 경기도 수원시 팔달구 우만동 *** (2026.7월 기준)

밸류맵 시세 59.8억원은 매매희망가 70억원 대비 약 10.2억원(약 14.6%) 낮은 수준이다. 세부적으로 살펴보면 밸류맵 건물평가액(18.0억원)은 앞서 원가법으로 산정한 건물잔존가치(20.7억원)와 약 87% 수준으로 비교적 근접하여 신뢰도가 높으며, 밸류맵 토지평가액(41.8억원) 역시 공시지가배수법상 토지가치(49.3억원)의 약 84.8% 수준으로 이전(매매희망가 80억원 기준)보다 괴리가 크게 축소되었다. 이는 매매희망가를 70억원으로 조정함에 따라 공시지가배수법상 토지가치 자체가 낮아지면서 밸류맵과의 정합성이 높아진 결과이며, 자동평가 모델과 본 보고서의 산정 결과가 비교적 근접한 수준으로 수렴하고 있음을 보여준다.

4. 수익환원법 (공실 상태 — 역산 방식 적용)

본건은 현재 지하1층부터 3층까지 전체가 공실 상태로, 실제 임대수익 자료(NOI)가 존재하지 않아 표준적인 수익환원법($\text{NOI} \div \text{환원율} = \text{수익가치}$)을 직접 적용할 수 없다. 이에 매매희망가 70억원을 투자금액으로 가정하고, 상업용 부동산의 통상적인 요구수익률(자본환원율)을 적용하였을 때 이 가격이 정당화되기 위해 필요한 연간 순임대료(요구 NOI) 수준을 역산하는 방식으로 대체 검토하였다.

환원율 가정	요구 연 임대료(NOI)	근생부분 환산 평당 월임대료
4.0%	280,000,000원 (2.8억원)	약 47,300원/평
5.0%	350,000,000원 (3.5억원)	약 59,100원/평
6.0%	420,000,000원 (4.2억원)	약 70,900원/평
7.0%	490,000,000원 (4.9억원)	약 82,700원/평

※ 근생부분 환산 평당 월임대료는 요구 연 임대료를 지하1층~2층 일반음식점 면적($561.27+556.95+513.18=1,631.4\text{m}^2$, 493.5평)에만 배분하여 월 단위로 환산한 수치이며, 3층 단독주택은 별도 임대 시 추가 수익원이 될 수 있어 반영하지 않았음(보수적 산정).

역산 결과, 매매희망가 70억원이 정당화되려면 환원율 4~7% 가정 시 연 2.8억~4.9억원(근생부분 기준 평당 월 4.7만~8.3만원)의 임대료 확보가 필요하다. 특히 환원율 5% 수준을 가정할 경우 필요 임대료는 평당 월 약 5.9만원으로, 수원 우만동 일대 일반 근린생활시설의 통상적인 임대료 수준(경험적으로 평당 월 3만~5만원대로 추정)의 상단에 근접한 수준까지 낮아져, 임대수익 관점에서의 정합성이 상당히 개선되었다. 다만 이는 본건 인근의 정확한 임대 시세 조사 없이 일반적인 시장 통념에 기반한 참고치이므로, 실제 임대차 계약 체결 전 정밀한 임대 시세 조사가 필요하다.

Ⅲ. 종합의견

1. 산정방법별 결과 비교

산정방법	산정가액	비고
① 공시지가배수법	약 70.0억원 (배율 1.48배)	희망가 기준 역산·검증, 배율은 매우 낮은 편(안정적)
② 실거래사례비교법	참고 수준(단가 범위 내 위치)	소규모 사례 위주로 검증력 제한적
③ 밸류맵 시세비교법	약 59.8억원	희망가 대비 약 14.6% 낮음, 건물·토지가 모두 근접
④ 수익환원법(역산)	요구임대료 연 2.8억~4.9억원	공실 상태, 5% 가정 시 시장임대료 상단과 근접

2. 가격 결정 논리

- 공시지가배수법은 매매희망가 70억원을 기준으로 한 역산 검증치로 항상 정합성을 보이며, 산출된 배율(1.48배)은 인근 통상 범위(1.8~3.0배)보다도 낮아 토지가치 측면에서는 매우 안정적(보수적)인 가격임을 시사한다.
- 밸류맵 시세비교법(59.8억원)은 매매희망가보다 약 14.6% 낮은 수준이나, 건물평가액(87% 수준)뿐 아니라 토지평가액(84.8% 수준)까지 모두 근접한 수준으로 개선되어, 자동평가 모델과 본 보고서의 산정 결과가 비교적 잘 수렴하고 있다.
- 실거래사례비교법은 본건과 규모가 현저히 다른 소규모 필지 사례만 확보되어 있어 검증력이 제한적이며, 단가 자체는 범위 내에 있으나 직접적인 근거로 삼기는 어렵다.
- 수익환원법은 현재 완전 공실 상태로 표준 적용이 불가능하나, 역산 결과 환원을 5% 가정 시 필요 임대료(평당 월 약 5.9만원)가 시장 통상 수준의 상단에 근접하는 수준까지 낮아져, 80억원 기준 대비 임대수익 관점의 부담이 크게 완화되었다.
- 정비사업 인근이라는 개발잠재력은 긍정적 요인이나, 실제 정비구역 편입 여부가 불확실하고 현재 완전 공실 상태라는 점은 매수인 협상력을 높이는 요인으로 여전히 작용할 수 있다.
- 종합하면 70억원은 공시지가배수법·밸류맵 시세비교법 모두에서 비교적 잘 뒷받침되며, 수익환원법 관점의 부담도 완화되어 80억원 기준 대비 전반적으로 균형 잡힌 가격으로 평가된다.

3. 최종 적정 매도가격 제안

적정 매도가격 제안 범위

00.0억원 ~ 00.0억원

권장 희망매도가(호가) : 70.0억원 | 협상 하한 목표가 : 63.0억원

공시지가배수법상 배율(1.48배)이 통상 범위보다도 낮아 토지가치가 매우 견고하게 뒷받침되고, 밸류맵 시세(59.8억원)와의 격차도 약 14.6%로 이전(매매희망가 80억원 기준 25%) 대비 크게 축소되었으며, 완전 공실 상태에서도 수익환원법상 요구임대료(환원율 5% 기준 평당 월 5.9만원)가 시장 통상 수준의 상단에 근접하는 점을 종합하면, 매매희망가 70억원은 전반적으로 합리적인 수준의 가격으로 판단된다. 이에 권장 호가는 70.0억원으로 현 희망가를 그대로 유지할 것을 제안하며, 밸류맵 시세를 하한 참고선으로 고려하여 협상 하한은 63.0억원까지 열어두는 것이 합리적인 매도 전략으로 판단된다. 다만 공실을 해소하고 임대차 계약을 확보한 이후에는 수익환원법상 근거가 보강되어 가격 방어력이 더욱 높아질 수 있다.

4. 유의사항

- 본 보고서는 제공된 공부서류 및 공개된 실거래·시세 정보에 기초한 참고용 시산가액이며, 공인 감정평가사의 정식 감정평가액과는 차이가 있을 수 있음.
- 실거래사례비교법은 본건과 규모·용도가 상이한 소규모 필지 사례만을 기초로 하여 검증력이 제한적이며, 대형 근린생활시설 매매사례 확보 시 재검토가 필요함.
- 수익환원법은 현재 완전 공실 상태로 실제 임대수익 자료가 없어 역산·추정 방식으로 대체하였으며, 인근 유사 근린생활시설의 정밀한 임대시세 조사를 통한 보완이 필요함.
- 본건은 단독주택을 포함한 매매로, 매수인이 외국인 등에 해당하는 경우 토지거래계약허가구역 규제가 적용될 수 있으므로 계약 전 관할 관청(팔달구청) 확인이 필요함.
- 본건은 상대보호구역(학교환경위생정화구역) 내 위치하므로 향후 용도 변경 시 행위제한 여부를 별도 확인해야 함.
- 인근 정비사업(재건축) 구역 편입 여부 및 진행 단계는 매도가 협상에 중요한 변수이므로, 관할 관청 확인을 통한 최신 정보 반영이 권장됨.