

감정평가서

의뢰인 : 웰컴저축은행

건명 : 경기도 수원시 권선구 평동 135-1 외
16필지

번호 : 제023060903호



(주) 온누리 감정평가법인

서울특별시 서초구 바우미로37길 36(양재동16-5) 준인빌딩 5층

TEL. (02)752-0677

FAX. (02)775-2976

(토지)감정평가표

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


감정평가사
박희백



(인)

㈜온누리감정평가법인 대표이사 박희백 (서명 또는 인)

감정평가액	이백팔십오억삼천팔백삼십구만팔천원정 (₩28,538,398,000.-)				
의뢰인	웰컴저축은행	감정평가 목적	공매		
채무자	-	제출처	웰컴저축은행		
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁주식회사(수탁자) 지엠이산업주식회사(소유자)	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	—		
목록표시근거	등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일	
		2023. 06. 14	2023. 06. 14	2023. 06. 16	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지	6,356	토지	6,356	-	28,538,398,000
		< 이하 여백 >			
합계					₩28,538,398,000

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. 감정평가의 목적

본건은 경기도 수원시 권선구 소재 “수원역” 남서측 인근에 위치한 토지로서 웰컴저축은행에서 의뢰한 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령 및 일반적으로 인정된 감정평가이론에 의거 평가하였음.

3. 기준시점 및 기준가치

(1) 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2023.06.14.임.

(2) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 대상물건의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2023년 개별공시지가 (원/㎡)
1)	권선구 평동 131-1	856.0	대	상업나지	준주거 지역	중로 각지	사다리 평지	1,341,000
2)	권선구 평동 131-4	99.0	대	상업나지	준주거 지역	중로 각지	사다리 평지	1,282,000
3)	권선구 평동 131-5	102.0	대	상업나지	준주거 지역	중로한면	사다리 평지	1,222,000
4)	권선구 평동 131-6	199.0	대	상업나지	준주거 지역	중로 각지	사다리 평지	1,259,000
5)	권선구 평동 132-1	825.0	대	상업나지	준주거 지역	중로 각지	부정형 평지	1,299,000
6)	권선구 평동 132-5	674.0	답	상업나지	준주거 지역	중로 각지	사다리 평지	1,301,000
7)	권선구 평동 132-7	208.0	대	상업나지	준주거 지역	세로 (불)	사다리 평지	906,100
8)	권선구 평동 135-1	1191.0	대	상업나지	준주거 지역	중로 한면	사다리 평지	1,196,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소 재 지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2023년 개별공시지가 (원/㎡)
9)	권선구 평동 147-3	208.0	답	상업나지	준주거 지역	중로 한면	사다리 평지	1,123,000
10)	권선구 평동 159	235.0	대	상업나지	준주거 지역	중로 한면	사다리 평지	1,204,000
11)	권선구 평동 161	460.0	대	상업나지	준주거 지역	중로 한면	사다리 평지	1,726,000
12)	권선구 평동 161-1	611.0	대	상업나지	준주거 지역	중로 한면	부정형 평지	1,237,000
13)	권선구 평동 132-8	161.0	대	상업나지	준주거 지역	세로 (불)	사다리 평지	864,700
14)	권선구 평동 132-9	20.0	대	상업나지	준주거 지역	세로 (불)	부정형 평지	838,800
15)	권선구 평동 137-1	198.0	대	상업나지	준주거 지역	중로 한면	부정형 평지	1,083,000
16)	권선구 평동 146-3	33.0	답	상업나지	준주거 지역	중로 한면	사다리 평지	1,196,000
17)	권선구 평동 149-2	276.0	답	상업나지	준주거 지역	중로한면	사다리 평지	1,085,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 2023년 06월 14일 실지조사를 시행하였으며 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 대상물건의 현황 등을 직접 확인하였음.

7. 기타사항

(1) 기호 1) ~ 12) 토지는 일단의 건축 허가를 득하여(허가일 : 2022.04.27.) 일괄평가 하였으며, 허가 내용은 아래와 같음.

건축·대수선·용도변경 허가서 (허가번호 : 2022-건축과-신축허가-30)			
건축주	지엠이산업주식회사		
대지위치	경기도 수원시 권선구 평동	지번	135-1 외 11필지
대지면적	4,139㎡	주용도	업무시설 (오피스텔, 근린생활시설)
건축면적	1,590.2412㎡	건폐율	38.42%
연면적 합계	21,639.8013㎡	용적율	358.3%

(2) 기호 1) ~ 17) 토지 지상의 건물은 기준시점 현재 멸실 되었으나, 일부 지번에 건물 등기사항전부증명서가 등재되어 있으며, 이는 기준시점 이전에 철거된 건물의 등기로 판단되어 구매됨 없이 평가 하였으며, 공부의 정리를 요함.

(3) 본건 토지는 일부 및 전체는 후첨 ‘지적도’ 와 같이 도시계획시설도로저촉 및 경관녹지로서 공법상 제한 등을 고려하여 구분평가 하였으니, 업무시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가격 산출내역

1. 토지감정평가 방법

본건 토지의 감정평가는 감정평가 대상토지와 가격형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가 기준법을 적용하여 평가하되, 거래사례비교법에 의거하여 합리성을 검토함.

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

(1) 비교표준지 선정

기준시점 현재 공시된 공시지가 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경이 동일 또는 유사하고, 지리적으로 근접한 아래 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(공시기준일: 2023.01.01)

기호	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비 고
A	평동 161	460.0	대	상업나지	준주거 지역	중로한면	사다리 평지	1,726,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 시점수정

경기도 수원시 권선구 (23.01.01~23.06.14) 주거지역 지가변동률		
용도지역	지가변동율	비고
주거지역	0.350% (0.99650)	2023.01.01 ~ 2023.04.30 : -0.245 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : -0.070 (1 - 0.00245) * (1 - 0.00070 * 45/30) ≒ 0.99650

※ 2023년 05월 이후 지가변동률은 미고시된 바, 직전 월인 2023년 04월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

(3) 지역요인비교

본건은 비교표준지와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 개별요인비교

[기호 1) ~ 12) 일단지 / 표준지 A]

조건	항목	세항목	격차율	비고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	유사함.
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형지, 이용상황	1.08	획지조건 (각지, 접면도로 상태 등)에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제 (임채이용제한 등)	1.01	표준지 일부가 도시계획시설도로 저촉되어 본건이 우세함.
기 타 조 건	기타조건	기타(장래의 동향 등)	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치			1.091	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[기호 1) ~ 12) 도시계획시설 도로저촉부분 / 표준지 A]

조건	항목	세항목	격차율	비고
가 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	유사함.
접 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형지, 이용상황	1.08	획지조건 (각지, 접면도로 상태 등)에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.01	표준지 일부가 도시계획시설도로 저촉되어 본건이 우세함.
기 타 조 건	기타조건	기타(장래의 동향 등)	0.85	도시계획시설 도로저촉 부분을 감안함.
개 별 요 인 비 교 치			0.927	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[기호 1) ~ 12) 경관녹지 저촉부분 / 표준지 A]

조건	항목	세항목	격차율	비고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	유사함.
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형지, 이용상황	1.08	획지조건 (각지, 접면도로 상태 등)에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.01	표준지 일부가 도시계획시설도로 저촉되어 본건이 우세함.
기 타 조 건	기타조건	기타(장래의 동향 등)	0.33	경관녹지 저촉부분을 감안함.
개 별 요 인 비 교 치			0.360	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[기호 13) 경관녹지 저촉부분 / 표준지 A]

조건	항목	세항목	격차율	비고
가 조 건	가로폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.83	가로조건 (가로폭 등)에서 열세함.
접 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형지, 이용상황	1.00	유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제 (임체이용제한 등)	1.01	표준지 일부가 도시계획시설도로 저촉되어 본건이 우세함.
기 타 조 건	기타조건	기타(장래의 동향 등)	0.33	경관녹지 저촉부분을 감안함.
개 별 요 인 비 교 치			0.277	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[기호 14) 경관녹지 저촉부분 / 표준지 A]

조건	항목	세항목	격차율	비고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.83	가로조건 (가로의 폭 등)에서 열세함.
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형지, 이용상황	0.90	획지조건 (형상 등)에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지		
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.01	표준지 일부가 도시계획시설도로 저촉되어 본건이 우세함.
기 타 조 건	기타조건	기타(장래의 동향 등)	0.33	경관녹지 저촉부분을 감안함.
개 별 요 인 비 교 치			0.249	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[기호 15) / 표준지 A]

조건	항목	세항목	격차율	비고
가 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	유사함.
접 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형지, 이용상황	1.00	유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.01	표준지 일부가 도시계획시설도로 저촉되어 본건이 우세함.
기 타 조 건	기타조건	기타(장래의 동향 등)	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치			1.010	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[기호 15) 경관녹지 저촉부분 / 표준지A]

조건	항목	세항목	격차율	비고
가 조 건	가로 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	유사함.
접 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형지, 이용상황	1.00	유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.01	표준지 일부가 도시계획시설도로 저촉되어 본건이 우세함.
기 타 조 건	기타조건	기타(장래의 동향 등)	0.33	경관녹지 저촉부분을 감안함.
개 별 요 인 비 교 치			0.333	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[기호 16) / 표준지A]

조건	항목	세항목	격차율	비고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.83	가로조건 (가로의 폭 등)에서 열세함.
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형지, 이용상황	0.90	획지조건 (형상 등)에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지		
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제 (입체이용제한 등)	0.93	표준지 일부가 도시계획시설도로 저촉되어 본건이 우세하나, 지목 등에서 열세하여 전반적으로 열세함.
기 타 조 건	기타조건	기타(장래의 동향 등)	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치			0.695	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[기호 16) 경관녹지 저촉부분 / 표준지A]

조건	항목	세항목	격차율	비고
가 조 건	가로폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.83	가로조건 (가로폭 등)에서 열세함.
접 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형지, 이용상황	0.90	획지조건 (형상 등)에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제 (임체이용제한 등)	0.93	표준지 일부가 도시계획시설도로 저촉되어 본건이 우세하나, 지목 등에서 열세하여 전반적으로 열세함.
기 타 조 건	기타조건	기타(장래의 동향 등)	0.33	경관녹지 저촉부분을 감안함.
개 별 요 인 비 교 치			0.229	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[기호 17) / 표준지A]

조건	항목	세항목	격차율	비고
가 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	유사함.
접 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형지, 이용상황	1.00	유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제 (입체이용제한 등)	0.93	표준지 일부가 도시계획시설도로 저촉되어 본건이 우세하나, 지목 등에서 열세하여 전반적으로 열세함.
기 타 조 건	기타조건	기타(장래의 동향 등)	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치			0.930	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[기호 17) 경관녹지 저촉부분 / 표준지 A]

조건	항목	세항목	격차율	비고
가 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	유사함.
접 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형지, 이용상황	1.00	유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제 (입체이용제한 등)	0.93	표준지 일부가 도시계획시설도로 저촉되어 본건이 우세하나, 지목 등에서 열세하여 전반적으로 열세함.
기 타 조 건	기타조건	기타(장래의 동향 등)	0.33	경관녹지 저촉부분을 감안함.
개 별 요 인 비 교 치			0.307	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인 보정 사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 대법원 판례 2003다 38207 판결(2004.05.14선고). 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28.) 등에 의거하여 인근지역 또는 유사지역의 평가선례 및 매매사례와 인근의 정상적인 지가수준 등과 균형성과 적정성을 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 인근지역 평가선례

(출처 : 한국감정평가정보체계 KAPA HUB 등)

기호	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	비 고
#1	세류동 1029-3외	대	상업용	준주거 지역	5,150,000	2023.05.24	법원경매	-
#2	세류동 543-3	대	상업용	준주거 지역	4,830,000	2021.07.22	담보	-
#3	세류동 1023-4외	대	상업용	준주거 지역	6,050,000	2023.01.30	담보	-
#4	세류동 218	대	주상기타	제2종일반 주거지역	4,480,000	2022.10.24	담보	-
#5	평동 144-1외	대	주상나지	일반 상업지역	7,510,000	2021.04.22	담보	-
#6	평동 20-12	대	주상용	일반 상업지역	5,190,000	2023.02.01	담보	-
#7	평동 20-35	대	주상용	일반 상업지역	4,970,000	2022.11.01	담보	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS 등)

구분	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	토지 면적 (㎡)	거래금액(원)	토지단가 (원/㎡)	거래일자
#8	세류동 1119-32	준주거	대	상업기 타	200	2,000,000,000	6,090,000	2021.09.17
	거래금액 : 2,000,000,000원							
	건물 [사용승인일: 2011.10.05. 철근콘크리트구조 상업기타 , 연면적 : 794.91㎡] 건물단가 : 1,200,000원/㎡ * 41년/50년 ≒ 984,000원							
	토지단가 : (2,000,000,000원 - 984,000원/㎡ * 794.91㎡) / 200㎡ ≒ 6,090,000원/㎡							

구분	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	토지 면적 (㎡)	거래금액(원)	토지단가 (원/㎡)	거래일자
#9	세류동 1023-4외	준주거	대, 전 , 도로	상업용	1,364	10,700,000,000	7,840,000	2021.11.05
	거래금액 : 10,700,000,000원(상기 거래사례는 토지만의 거래사례임)							
	토지단가 : 10,700,000,000원 / 1,364㎡ ≒ 7,840,000원/㎡							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 보정치 산정

① 적용사례의 선정

표준지와 인근지역에 위치하고, 표준지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등이 동일 또는 유사하여 비교가능하다고 판단되는 상기 평가선례 <#1>을 선정함.

② 그 밖의 요인 보정치 산식

$$\frac{\text{평가선례에 의한 표준지가액}}{\text{기준시점 표준지가액}} = \frac{\text{평가선례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

③ 그 밖의 요인 격차율 산정

평가선례(#1) 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	그 밖의요인 보정치		
표준지(A) 공시지가(원/㎡)							
5,150,000	0.99949	1.000	0.973	5,008,394	2.912		
1,726,000	0.99650	-	-	1,719,959			
시점수정	경기도 수원시 권선구 (23.05.24 ~ 23.06.14) (주거지역)						
지역요인	인근지역에 소재하는바, 지역요인은 대등함 (1.000)						
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
	0.90	1.05	1.00	1.03	1.00	1.00	0.973
결정의견	표준지A는 평가선례 #1 대비 접근조건(교통시설과의 거리 등), 획지조건(형상)에서 우세하나, 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기에서 검토한 거래사례를 기준하는 비교표준지가가격과의 격차율을 참작하고 인근지역의 거래사례, 평가선례 등과의 균형 및 담보로서의 안정성, 환가성 등을 종합 고려하여 아래와 같이 결정함.

그 밖의 요인 보정치	2.91
-------------	------

(6) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1~12 일단지	1,726,000	0.99650	1.00	1.091	2.91	5,460,543	5,460,000
1~12 도시계획 시설도로 저촉	1,726,000	0.99650	1.00	0.927	2.91	4,639,710	4,640,000
1~12 경관녹지 저촉	1,726,000	0.99650	1.00	0.360	2.91	1,801,829	1,800,000
13 경관녹지 저촉	1,726,000	0.99650	1.00	0.277	2.91	1,386,407	1,380,000
14 경관녹지 저촉	1,726,000	0.99650	1.00	0.249	2.91	1,246,265	1,240,000
15	1,726,000	0.99650	1.00	1.010	2.91	5,055,131	5,060,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
15 경관녹지 저촉	1,726,000	0.99650	1.00	0.333	2.91	1,666,692	1,660,000
16	1,726,000	0.99650	1.00	0.695	2.91	3,478,531	3,480,000
16 경관녹지 저촉	1,726,000	0.99650	1.00	0.229	2.91	1,146,163	1,140,000
17	1,726,000	0.99650	1.00	0.930	2.91	4,654,725	4,650,000
17 경관녹지 저촉	1,726,000	0.99650	1.00	0.307	2.91	1,536,560	1,530,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 합리성 검토

(1) 다른 평가방식의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에서는 「감정평가에 관한 규칙」 제11조 “각호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다.” 고 규정하고 있으므로, 비교방식 중 하나인 거래사례비교법을 적용하여 위에서 산출한 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성을 검토함.

(2) 인근 및 유사지역 동일수급권내 거래사례 선정

1) 사례선정기준

거래사례는 대상과 위치적(인근지역 또는 동일수급권내 유사지역) 유사성이 있고, 물적 유사성(개별요인의 비교가능성), 시점수정, 사정보정 등이 가능한 사례 중에서 가장 비교가능성이 있는 사례를 선정하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제12의2호에 의거 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격(이하 거래가격)으로서 거래시점이 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조 제1항 제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내인 거래가격 중에서 인근지역의 지가수준 등을 고려하여 적용하기에 적당하다고 판단되는 거래가격을 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 인근지역 거래사례

인근 지역의 최근 시세가 반영되고, 본건 및 표준지와 용도지역, 이용상황 등 공법상 제한이 동일, 유사하며 가치형성요인이 같거나 비슷한 <거래사례 #8>을 선정함.

(3) 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.000)

(4) 시점수정

경기도 수원시 권선구 (2021.09.17. ~ 23.06.14) (주거지역 지가변동률)		
용도지역	지가변동율	비고
주거지역	4.094% (1.04094)	2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.413 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.449 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.418 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.403 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.945 2023.01.01 ~ 2023.04.30 : -0.245 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : -0.070 $(1 + 0.00413 \times 14/30) \times (1 + 0.00449) \times$ $(1 + 0.00418) \times (1 + 0.00403) \times$ $(1 + 0.02945) \times (1 - 0.00245) \times$ $(1 - 0.00070 \times 45/30)$ ≈ 1.04094

※ 2023년 5월 이후 지가변동률은 미고시된 바, 직전 월인 2023년 04월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 지역요인비교

본건은 비교표준지와 지리적으로 인근에 소재하고 가격형성에 있어 상호 대체 및 경쟁 관계에 있는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함. (1.000)

(6) 개별요인비교 (본건 / 거래사례 #8)

구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인치
1-12	0.90	1.00	0.95	1.05	1.00	1.00	0.898
	획지조건(각지, 접면도로 상태 등)에서 우세하나, 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등)에서 열세하여 전반적으로 열세함.						
1-12 도시계획 시설 도로저촉	0.90	1.00	0.95	1.05	1.00	0.85	0.763
	획지조건(각지, 접면도로 상태 등)에서 우세하나, 가로조건(가로의 폭 등) 및 환경조건(인근토지의 이용상황 등)에서 열세하여 전반적으로 열세하며, 기타조건(도시계획시설 도로저촉)을 감안함.						
1-12 경관녹지	0.90	1.00	0.95	1.05	1.00	0.33	0.296
	획지조건(각지, 접면도로 상태 등)에서 우세하나, 가로조건(가로의 폭 등) 및 환경조건(인근토지의 이용상황 등)에서 열세하여 전반적으로 열세하며, 기타조건(경관녹지 저촉)을 감안함.						
13 경관녹지	0.75	1.00	0.95	1.00	1.00	0.33	0.235
	가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등)에서 열세하며, 기타조건(경관녹지 저촉)을 감안함.						
14 경관녹지	0.75	1.00	0.95	0.90	1.00	0.33	0.212
	가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상 등) 및 환경조건(인근토지의 이용상황 등)에서 열세하며, 기타조건(경관녹지 저촉)을 감안함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인치
15	0.90	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	0.855
	가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등)에서 열세함.						
15 경관녹지	0.90	1.00	0.95	1.00	1.00	0.33	0.282
	가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등)에서 열세하나, 기타조건(경관녹지 등)에서 열세함.						
16	0.75	1.00	0.95	0.90	0.92	1.00	0.590
	가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등) 및 획지조건(형상 등)에서, 행정조건(지목)에서(본건-답) 열세함.						
16 경관녹지	0.75	1.00	0.95	0.90	0.92	0.33	0.195
	가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등) 및 획지조건(형상 등)에서, 행정조건(지목)에서(본건-답) 열세하며, 기타조건(경관녹지 저촉)을 감안함.						
17	0.90	1.00	0.95	1.00	0.92	1.00	0.787
	가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등) 및 획지조건(형상 등), 행정조건(지목)에서(본건-답) 열세함.						
17 경관녹지	0.90	1.00	0.95	1.00	0.92	0.33	0.260
	가로조건(가로의 폭 등), 환경적조건(인근토지의 이용상황 등), 행정적조건(지목)에서(본건-답) 열세하며, 기타조건(경관녹지 저촉)을 감안함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1~12	6,090,000	1.000	1.04094	1.000	0.898	5,692,713	5,690,000	-
1~12 도시 계획시설 도로저촉	6,090,000	1.000	1.04094	1.000	0.763	4,836,905	4,840,000	-
1~12 경관녹지 저촉	6,090,000	1.000	1.04094	1.000	0.296	1,876,440	1,870,000	-
13 경관녹지 저촉	6,090,000	1.000	1.04094	1.000	0.235	1,489,741	1,480,000	-
14 경관녹지 저촉	6,090,000	1.000	1.04094	1.000	0.212	1,343,937	1,340,000	-
15	6,090,000	1.000	1.04094	1.000	0.855	5,420,123	5,420,000	-
15 경관녹지 저촉	6,090,000	1.000	1.04094	1.000	0.282	1,787,690	1,780,000	-
16	6,090,000	1.000	1.04094	1.000	0.590	3,740,202	3,740,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
16 경관녹지 저촉	6,090,000	1.000	1.04094	1.000	0.195	1,236,168	1,230,000	-
17	6,090,000	1.000	1.04094	1.000	0.787	4,989,048	4,990,000	-
17 경관녹지 저촉	6,090,000	1.000	1.04094	1.000	0.260	1,648,224	1,640,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액의 결정

1. 시산가액 조정 및 토지단가 결정

(1) 시산가액 조정의 개념

시산가액의 조정은 각각의 평가방법에 의하여 결정된 시산가액에 대상 물건의 특성 및 평가목적, 자료분석 및 시장상황을 종합적으로 고려하여 최종적으로 감정평가액을 도출하는 과정을 말함.

(2) 각 감정평가방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액 (원/㎡)
1~12	5,460,000	5,690,000
1~12 도시계획시설 도로 저촉	4,640,000	4,840,000
1~12 경관녹지 저촉	1,800,000	1,870,000
13 경관녹지 저촉	1,380,000	1,480,000
14 경관녹지 저촉	1,240,000	1,340,000
15	5,060,000	5,420,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액 (원/㎡)
15 경관녹지 저촉	1,660,000	1,780,000
16	3,480,000	3,740,000
16 경관녹지 저촉	1,140,000	1,230,000
17	4,650,000	4,990,000
17 경관녹지 저촉	1,530,000	1,640,000

(3) 시산가액의 검토 및 토지 단가 결정

공시지가 기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 합리성이 인정되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거하여 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	토지단가 결정(원/㎡)	비고
1~12	5,460,000	-
1~12 도시계획 시설도로 저촉	4,640,000	-
1~12 경관녹지 저촉	1,800,000	-
13 경관녹지 저촉	1,380,000	-
14 경관녹지 저촉	1,240,000	-
15	5,060,000	-
15 경관녹지 저촉	1,660,000	-
16	3,480,000	-
16 경관녹지 저촉	1,140,000	-
17	4,650,000	-
17 경관녹지 저촉	1,530,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 감정평가액의 결정

구 분		면 적 (㎡)		적용단가 (원/㎡)	평 가 액 (원)	비고
		공 부	사 정			
토 지	1) ~ 12)	5,668.0	4,139.0	5,460,000	22,598,940,000	일단의 건축허가지
			653.0	4,640,000	3,029,920,000	도시계획 시설도로 저촉
			876.0	1,800,000	1,576,800,000	경관녹지 저촉
	13)	161.0	161.0	1,380,000	222,180,000	경관녹지 저촉
	14)	20.0	20.0	1,240,000	24,800,000	경관녹지 저촉
	15)	198.0	33.7	5,060,000	170,522,000	허가 제외지
			164.3	1,660,000	272,738,000	경관녹지
	16)	33.0	19.1	3,480,000	66,468,000	허가 제외지
			13.9	1,140,000	15,846,000	경관녹지
	17)	276.0	44.2	4,650,000	205,530,000	허가 제외지
			231.8	1,530,000	354,654,000	경관녹지
	토지 소계					28,538,398,000
평 가 총 액					28,538,398,000	-

토지감정평가명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 수원시 권선구 평동	131-1	대	준주거지역	856	4,139	5,460,000	22,598,940,000	일단의 건축허가지
2	상동	131-4	대	준주거지역	99	653	4,640,000	3,029,920,000	도시계획 시설 도로 저촉부분
3	상동	131-5	대	준주거지역	102	876	1,800,000	1,576,800,000	경관녹지 저촉부분
4	상동	131-6	대	준주거지역	199				
5	상동	132-1	대	준주거지역	825				
6	상동	132-5	답	준주거지역	674				
7	상동	132-7	대	준주거지역	208				
8	상동	135-1	대	준주거지역	1,191				
9	상동	147-3	답	준주거지역	208				
10	상동	159	대	준주거지역	235				
11	상동	161	대	준주거지역	460				
12	상동	161-1	대	준주거지역	611				
13	동소	132-8	대	준주거지역	161	161	1,380,000	222,180,000	경관녹지 저촉
14	동소	132-9	대	준주거지역	20	20	1,240,000	24,800,000	경관녹지 저촉
15	동소	137-1	대	준주거지역	198	33.7	5,060,000	170,522,000	허가제외지

토지감정평가명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고	
					공 부	사 정	단 가	금 액		
16	동소	146-3	답	준주거지역	33	164.3	1,660,000	272,738,000	경관녹지 저촉부분	
17	동소	149-2	답	준주거지역	276					
							19.1	3,480,000	66,468,000	허가제외지
							13.9	1,140,000	15,846,000	경관녹지 저촉부분
							44.2	4,650,000	205,530,000	허가제외지
						231.8	1,530,000	354,654,000	경관녹지 저촉부분	
합 계								₩28,538,398,000.-		
< 이 하 여 백 >										

토지감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 도시계획관계 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 주위환경

본건은 경기도 수원시 권선구 평동 소재 "수원역" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지 및 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반주위환경은 보통임.

2. 교 통 상 황

본건 인근에 버스정류장이 소재하고 본건 북동측 인근으로 지하철 1호선 수인분당선 및 경부선 수원역이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상황

본건 토지는 인접 도로 대비 대체로 등고 평탄하게 조성한 사다리형의 토지이며 현황 공업용 건부지임.

4. 인접 도로상태

본건 남측으로 폭 10미터 내외, 동측으로 폭 12미터 내외의 포장도로에 접함.

5. 도시계획관계 및 공법상제한상태

기호(1) : 도시지역 , 준주거지역 , 지구단위계획구역(평동지구) , 종로3류(폭 12m~15m)(저축),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제 5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역<군용 비행장 · 군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

토지감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 도시계획관계 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

기호(2) : 도시지역 , 준주거지역 , 지구단위계획구역(평동지구) , 종로3류(폭 12m~15m)(저축), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전 제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

기호(3) : 도시지역 , 준주거지역 , 지구단위계획구역(평동지구) , 종로3류(폭 12m~15m)(저축), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전 제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

기호(4) : 도시지역 , 준주거지역 , 지구단위계획구역(평동지구) , 종로3류(폭 12m~15m)(저축), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전 제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

기호(5) : 도시지역 , 준주거지역 , 지구단위계획구역(평동지구) , 종로3류(폭 12m~15m)(저축), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전 제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 도시교통정비지역<도시교통

토지감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 도시계획관계 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

기호(6) : 도시지역 , 준주거지역 , 지구단위계획구역(평동지구) , 경관녹지(저축) , 종로3류(폭 12m~15m)(저축), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

기호(7) : 도시지역 , 준주거지역 , 지구단위계획구역(평동지구) , 경관녹지(저축), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 소하천예정지<소하천정비법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

기호(8) : 도시지역 , 준주거지역 , 지구단위계획구역(평동지구) , 경관녹지(저축) , 종로3류(폭 12m~15m)(저축), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

기호(9) : 도시지역 , 준주거지역 , 지구단위계획구역(평동지구) , 경관녹지(저축), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군

토지감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 도시계획관계 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

기호(10) : 도시지역 , 준주거지역 , 지구단위계획구역(평동지구) , 경관녹지(저축) , 소로1류(폭 10m~12m)(접합) , 종로3류(폭 12m~15m)(저축), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

기호(11) : 도시지역 , 준주거지역 , 지구단위계획구역(평동지구) , 종로3류(폭 12m~15m)(저축), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

기호(12) : 도시지역 , 준주거지역 , 지구단위계획구역(평동지구) , 경관녹지(저축) , 종로3류(폭 12m~15m)(저축), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

토지감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 도시계획관계 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

기호(13) : 도시지역 , 준주거지역 , 지구단위계획구역(평동지구) , 경관녹지, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역<군용비행장 · 군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 소하천예정지<소하천정비법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

기호(14) : 도시지역 , 준주거지역 , 지구단위계획구역(평동지구) , 경관녹지, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역<군용비행장 · 군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

기호(15) : 도시지역 , 준주거지역 , 지구단위계획구역(평동지구) , 경관녹지(저축) , 종로3류(폭 12m~15m)(저축), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역<군용비행장 · 군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 소하천구역<소하천정비법>, 소하천예정지<소하천정비법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

기호(16) : 도시지역 , 준주거지역 , 지구단위계획구역(평동지구) , 경관녹지, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지

토지감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 도시계획관계 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

기호(17) : 도시지역 , 준주거지역 , 지구단위계획구역(평동지구) , 경관녹지(저축) , 소로1류(폭 10m~12m)(접합) , 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 소하천예정지<소하천정비법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

6. 제시목록외의 물건

-

7. 공부와의 차이

기호 1) ~ 17) 토지 지상의 건물은 기준시점 현재 멸실 되었으나, 일부 지번에 건물 등기사항전부증명서가 등재되어 있으며, 이는 기준시점 이전에 철거된 건물의 등기로 판단되어 구매됨 없이 평가 하였으며, 공부의 정리를 요함.

8. 임대관계

-

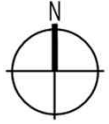
토지감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 도시계획관계 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

9. 기타 참고사항

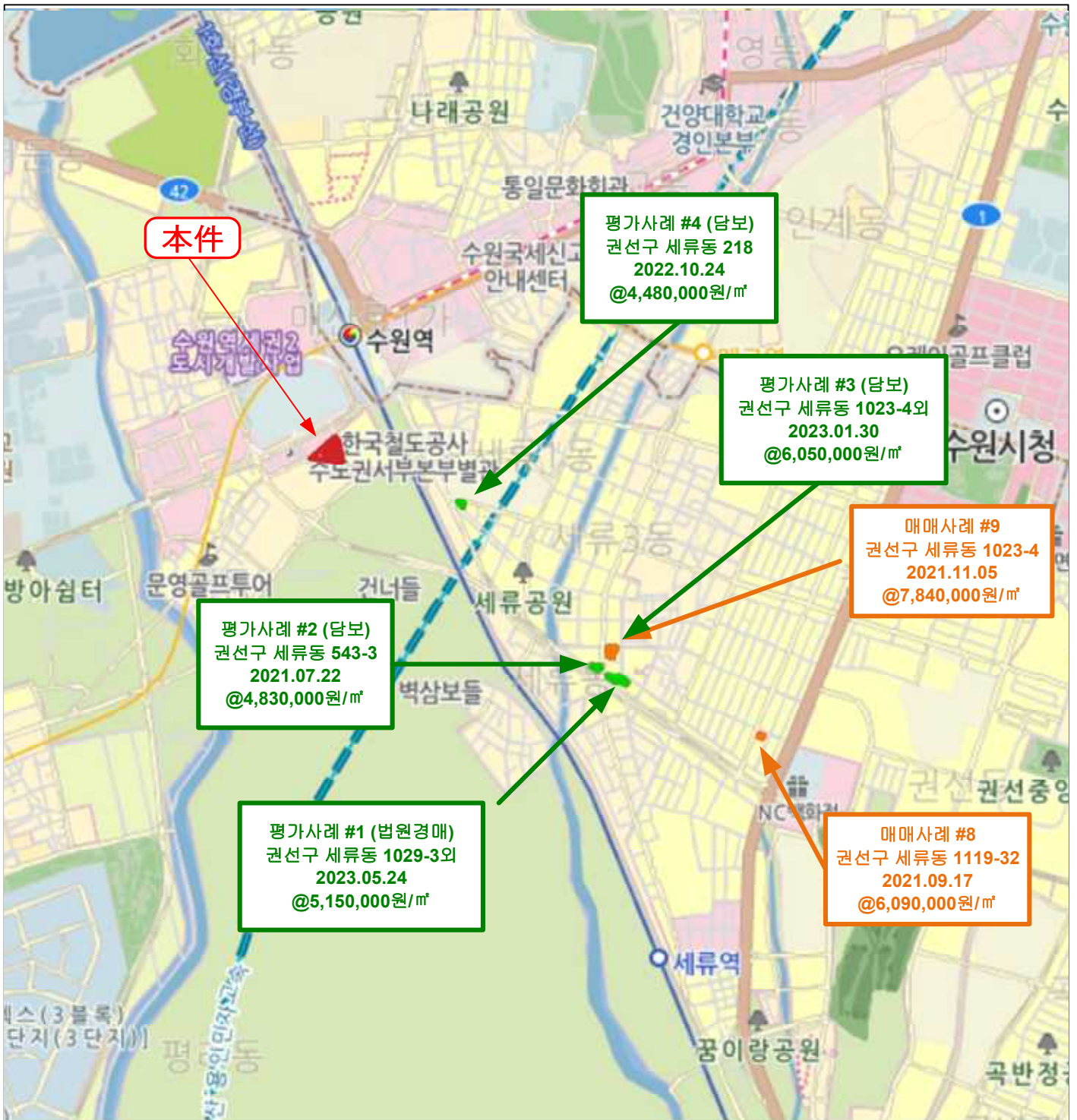
본건 경관녹지저촉부분, 도시계획시설도로 저촉부분)의 면적은 토지이용계획확인서를
참고하여 개략적으로 산출하였음.

광역위치도



소재지

경기도 수원시 권선구 평동 135-1외

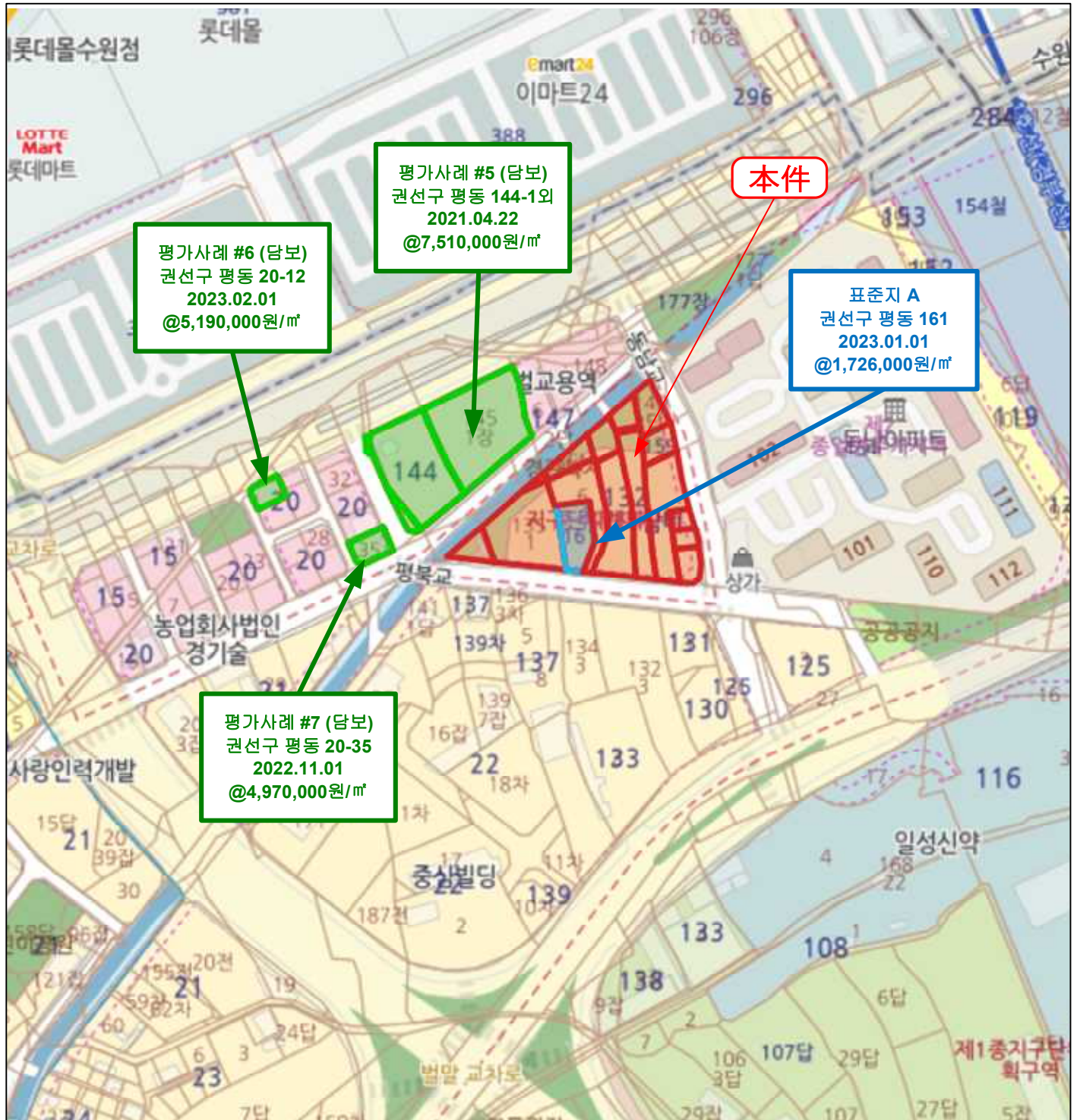


위 치 도



소 재 지

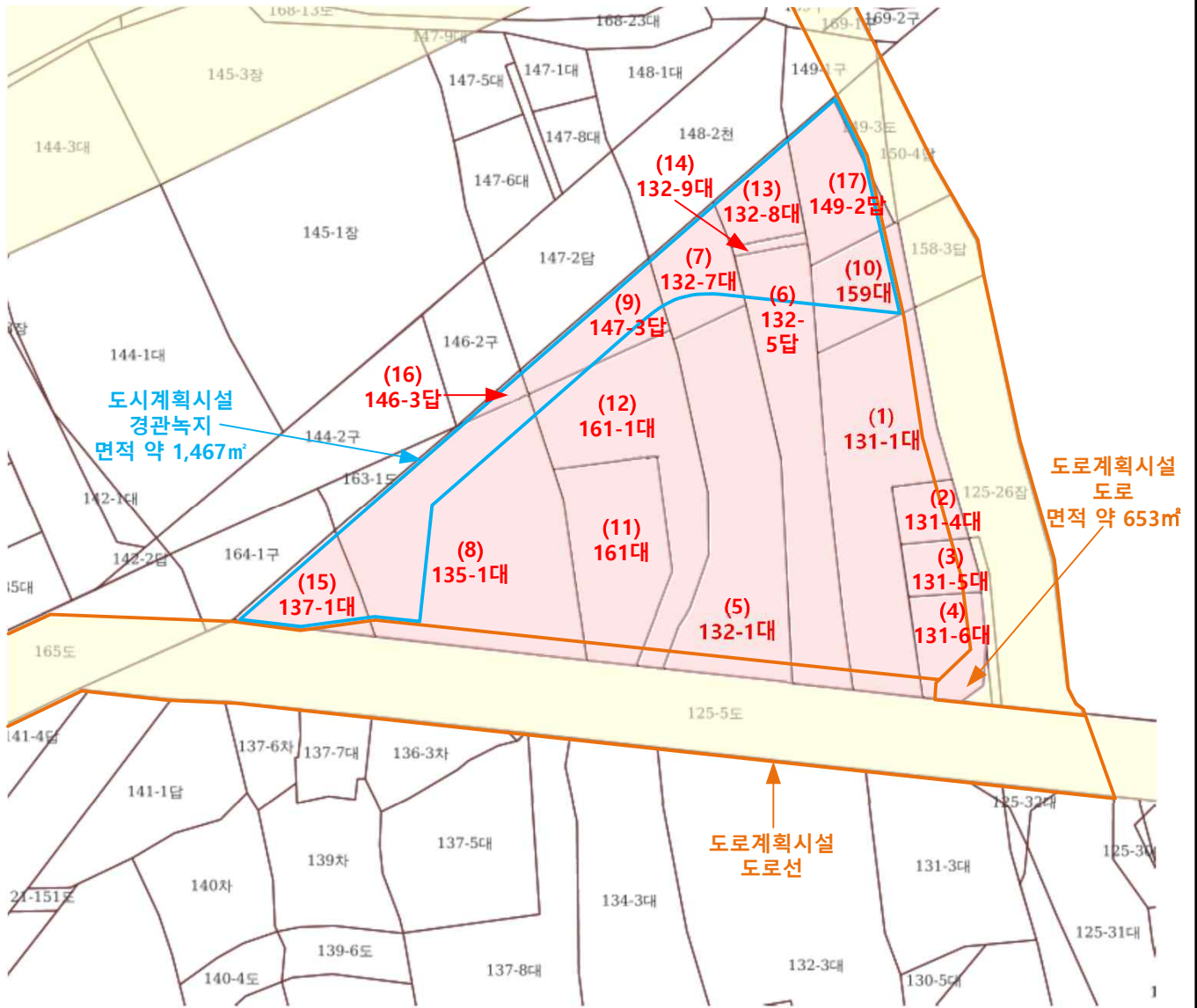
경기도 수원시 권선구 평동 135-1외



지 적 개 황 도

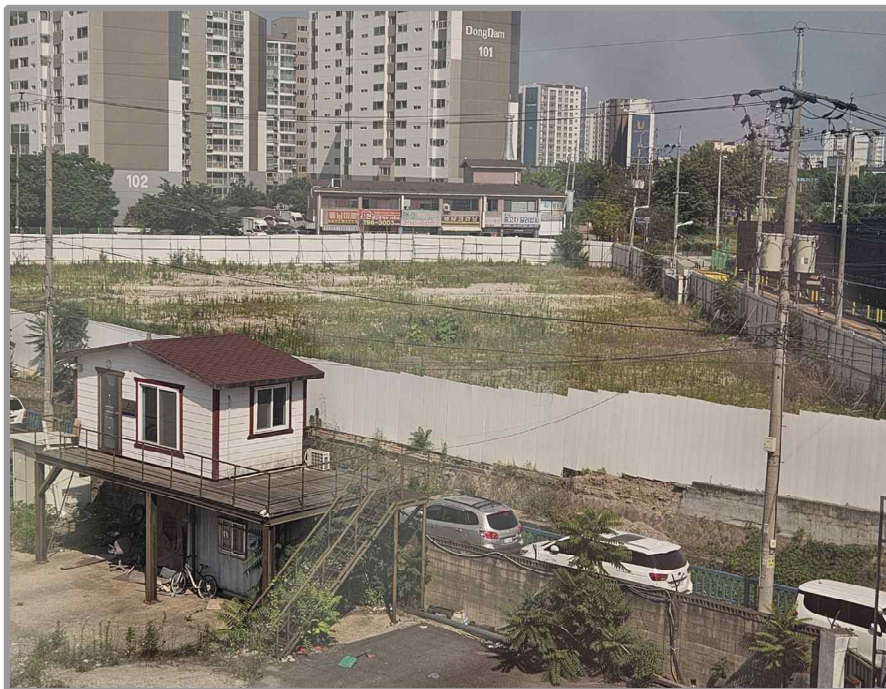


경기도 수원시 권선구 평동 131-1 외 15필지



	도로선		평가건물1층		평가건물3층이상		제시외건물
	평가대상토지		평가건물2층		도로저촉선		지적경계선

사 진 용 지

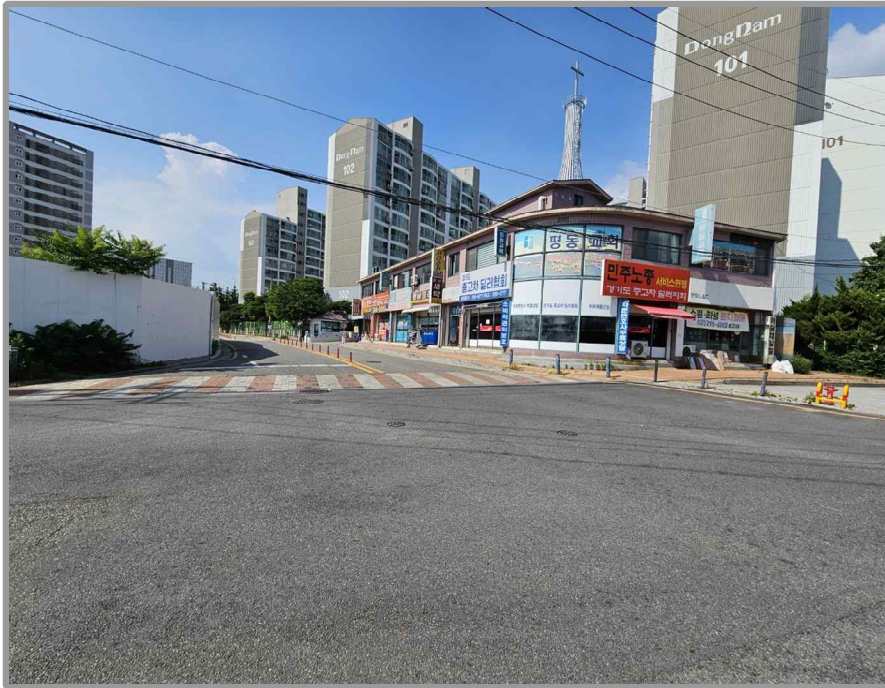


[01.본건 전경]

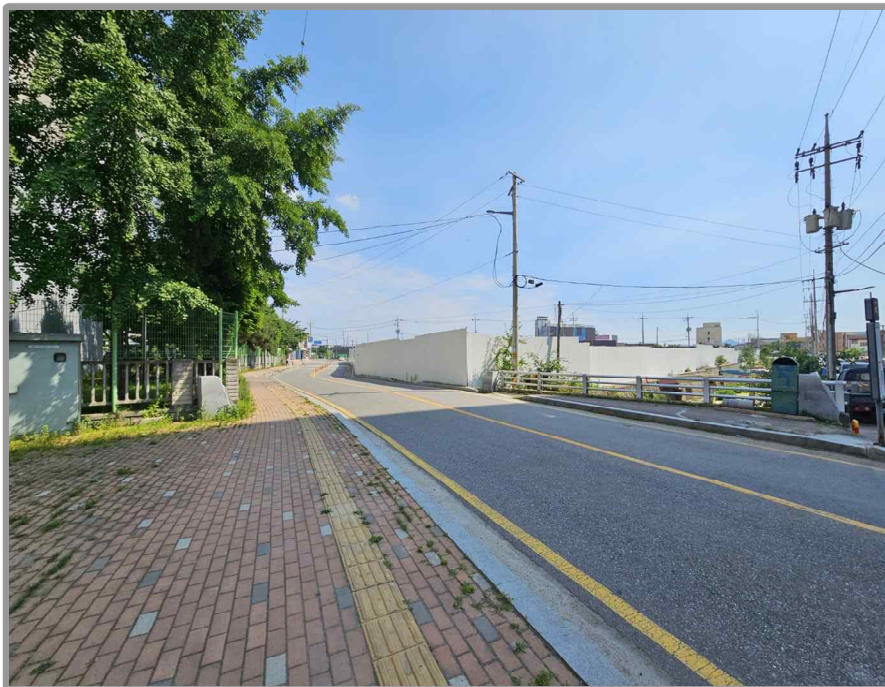


[02.본건 전경]

사 진 용 지



[03.주위 환경]



[04.주위 환경]