(토지·건물)감정평가 명세표

일련번호	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)	
가	경기도 남양주시 오남읍 오남리	736-17 726-1 737 739-9	근린생활 시설	세멘블럭조 스레트지붕 1층					건축물대장상
				1층	198	-	-	-	현황'멸실'
	[도로명주소]								
	경기도 남양주시 오남읍 진건오남로 759번길 22-14			1층	198				
				1층	197.92				
				1층(증축)	52				
				1층(증축)	45				
				1층(증축)	36				
나	경기도 남양주시 오남읍 오남리	736-17	축사	목조 스레트지붕 단층	418.29	-	-	-	현황'멸실'
다	경기도 남양주시 오남읍 오남리	"	근린생활 시설	경량철골조 샌드위치판넬 지붕					건축물대장상
				1층	196.34	-	-	-	현황'멸실'
	[도로명주소]								
	경기도 남양주시 오남읍 진건오남로 759번길 22-30								
라	"	"	근린생활 시설	목조 스레트지붕 1층	196.82	-	-	-	건축물대장상 현황'멸실'

(토지·건물)감정평가 명세표

일련번호	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)	
마	경기도 남양주시 오남읍 오남리 [도로명주소] 경기도 남양주시 오남읍 진건오남로 759번길 22-16	"	근린생활 시설	블럭조 스레트지붕 1층	199.6	-	-	-	건축물대장 상 현황'멸실'
	합 계							₩38,345,888,800.-	
				- 이 하 여 백 -					

EXECUTIVE SUMMARY

1. 감정평가 목적 및 개요

본건은 경기도 남양주시 오남읍 양지리 소재 "오남고등학교" 남측 인근에 위치하는 부동산으로서, 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 대상 물건 – 토지

[출처 : 토지이용계획확인원, 토지대장 등]

일련번호	소재지	지번	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	개별공시지가(2022 년, /㎡)
1	오남리	726-1	대	20	1 종일주	주상용	세로(가)	부정형평지	849,300
2	오남리	726-6	대	50	자연녹지, 1 종일주	주거나지	세로(가)	부정형평지	730,900
3	오남리	733-5	임야	103	자연녹지, 1 종일주	도로 등	세로(가)	부정형평지	204,800
4	오남리	735	임야	122	1 종일주	도로 등	세로(가)	부정형평지	628,900
5	오남리	735-2	임야	108	1 종일주	도로 등	세로(가)	부정형평지	285,100
6	오남리	735-3	임야	73	1 종일주	도로 등	세로(가)	부정형평지	285,100
7	오남리	736-7	잡종지	565	2 종일주	주거나지	세로(가)	부정형평지	854,200
8	오남리	736-13	잡종지	94	2 종일주	주거나지	세로(가)	부정형평지	854,200
9	오남리	736-15	대	1,185	2 종일주	주거나지	세로(가)	부정형평지	854,200
10	오남리	736-17	잡종지	584	1 종일주, 2 종일주	주거나지	세로(가)	부정형평지	809,600
11	오남리	736-25	잡종지	196	2 종일주	주거나지	세로(가)	부정형평지	854,200
12	오남리	736-29	잡종지	523	1 종일주, 2 종일주	주거나지	세로(가)	부정형평지	671,300
13	오남리	736-31	잡종지	77	1 종일주	주거나지	세로(가)	부정형평지	738,700
14	오남리	737	잡종지	23	1 종일주	주거나지	세로(가)	부정형평지	641,900
15	오남리	739	대	830	2 종일주	주거나지	세로(가)	부정형평지	854,200
16	오남리	739-9	잡종지	171	자연녹지, 1 종일주	주거나지	세각(가)	부정형평지	671,300
17	오남리	739-10	잡종지	28	1 종일주	도로 등	세로(가)	부정형평지	285,100
18	오남리	739-18	대	943	1 종일주, 2 종일주, 3 종일주	주거나지	세각(가)	부정형평지	744,400

일련번호	소재지	지번	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	개별공시지가(2022 년, /㎡)
19	오남리	739-19	잡종지	41	자연녹지, 1 종일주	주거나지	세로(가)	부정형평지	617,800
20	오남리	740-4	임야	23	2 종일주	주거나지	세로(가)	부정형평지	854,200
21	오남리	788-1	전	620	1 종일주, 2 종일주	주거나지	세로(가)	부정형평지	854,200
22	오남리	788-6	전	233	1 종일주, 2 종일주	주거나지	세로(가)	부정형평지	715,600
23	오남리	788-7	전	493	2 종일주	주거나지	세로(가)	부정형평지	854,200
24	오남리	788-8	전	90	2 종일주	주거나지	세로(가)	부정형평지	854,200
25	오남리	726-3	대	69	2 종일주	주거나지	세로(가)	부정형평지	854,200
26	오남리	726-4	잡종지	47	1 종일주, 2 종일주	주거나지	세로(가)	부정형평지	854,200
27	오남리	736-6	잡종지	499	2 종일주	주거나지	세로(가)	부정형평지	854,200
28	오남리	736-8	잡종지	334	2 종일주	주거나지	세로(가)	부정형평지	854,200
29	오남리	736-9	잡종지	585	2 종일주	주거나지	세로(가)	부정형평지	854,200
30	오남리	736-10	잡종지	487	2 종일주	주거나지	세로(가)	부정형평지	854,200
31	오남리	736-16	잡종지	381	2 종일주	주거나지	세로(가)	부정형평지	854,200
32	오남리	736-19	잡종지	595	1 종일주, 2 종일주	주거나지	세로(가)	부정형평지	817,700
33	오남리	736-20	잡종지	686	1 종일주, 2 종일주	주거나지	세로(가)	부정형평지	707,900
34	오남리	736-21	잡종지	156	2 종일주	주거나지	세로(가)	부정형평지	854,200
35	오남리	736-22	잡종지	390	1 종일주, 2 종일주	주거나지	세로(가)	부정형평지	641,900
36	오남리	736-23	대	1,833	1 종일주, 2 종일주	주거나지	세로(가)	부정형평지	789,000
37	오남리	736-27	잡종지	262	2 종일주	주거나지	세로(가)	부정형평지	854,200
38	오남리	736-30	잡종지	92	2 종일주	주거나지	세로(가)	부정형평지	854,200
39	오남리	739-2	잡종지	408	1 종일주, 2 종일주	주거나지	세로(가)	부정형평지	742,300
40	오남리	739-5	대	688	2 종일주	주거나지	세로(가)	부정형평지	854,200
41	오남리	739-6	대	499	1 종일주, 2 종일주	주거나지	세로(가)	부정형평지	854,200
42	오남리	739-14	잡종지	49	2 종일주	주거나지	세로(가)	부정형평지	854,200
43	오남리	781-1	임야	2,357	1 종일주, 2 종일주	주거나지	세로(가)	부정형평지	817,300
44	오남리	736-5	잡종지	529	2 종일주	주거나지	세로(가)	부정형평지	854,200
45	오남리	736-11	잡종지	595	2 종일주	주거나지	세로(가)	부정형평지	854,200

일련번호	소재지	지번	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	개별공시지가(2022 년, /㎡)
46	오남리	736-12	잡종지	485	2 종일주	주거나지	세로(가)	부정형평지	854,200
47	오남리	736-14	잡종지	382	2 종일주	주거나지	세로(가)	부정형평지	854,200
48	오남리	736-18	잡종지	360	1 종일주, 2 종일주	주거나지	세로(가)	부정형평지	854,200
49	오남리	736-24	잡종지	529	2 종일주	주거나지	세로(가)	부정형평지	854,200
50	오남리	736-32	잡종지	11	1 종일주	주거나지	세로(가)	부정형평지	641,900
51	오남리	737-1	잡종지	251	자연녹지, 1 종일주	주거나지	세로(가)	부정형평지	941,900
52	오남리	788-3	전	662	2 종일주	주거나지	세로(가)	부정형평지	854,200
53	오남리	788-9	전	185	1 종일주, 2 종일주	주거나지	세로(가)	부정형평지	641,900
54	오남리	782-3	전	1,471.24 (지분)	1 종일주, 2 종일주	주거나지	세로(가)	부정형평지	828,600
55	오남리	739-20	잡종지	40	자연녹지	도로 등	세로(가)	부정형평지	105,400
56	오남리	793-23	잡종지	50	자연녹지	도로 등	세로(가)	부정형평지	105,400
합 계	-	-	-	23,162.24	-	-	-	-	-

3. 감정평가 대상 물건 – 건물

[출처 : 일반건축물대장, 등기사항전부증명서 등]

일련번호	소재지	구조 및 층수	용도	면적(㎡)	사용승인일	비고
가	오남리 736-17 외	세멘블럭조 스레트지붕 지상 1 층	근린생활시설	726.92	1999.04.19 1999.05.07(증축) 1999.06.08(증축)	현황'멸실'
나	오남리 736-17	목조 스레트지붕 지상 1 층	축사	418.29	-	
다	오남리 736-10	경량철골조 샌드위치판넬지붕 지상 1 층	근린생활시설	196.34	2003.05.07	
라	오남리 736-10	목조 스레트지붕 지상 1 층	근린생활시설	196.82	1979.06.22	
마	오남리 736-16	블록조 스레트지붕	근린생활시설	199.6	1998.11.07	

4. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은『감정평가에 관한 규칙』 제 5 조 제 1 항에 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, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 의거 실지조사를 완료한 날짜인 2023 년 01 월 25 일임.

6. 감정평가액

평가방법	시산가액 (원)	비 고
공시지가기준법	**38,345,888,800**	**결정가액**
거래사례비교법	40,415,107,900	

목차

Chapter 01. 산출근거 및 결정의견 1
Ⅰ. 감정평가 목적 1
Ⅱ. 감정평가 근거 1
Ⅲ. 기준가치, 기준시점 1
1. 기준가치 1
2. 기준시점 및 실지조사 실시기간 1
Ⅳ. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출에 관한 의견 2
Ⅴ. 감정평가의 전제 조건 및 조건 검토 5
Ⅵ. 그 밖의 사항 5
Chapter 02. 본건 사업 개요 및 부동산 현황 6
Ⅰ. 사업개요 6
1. 사업개요 6
2. 지구단위계획 결정도 7
3. 배치도 7
Ⅱ. 대상 물건 개요 8
1. 대상 물건 개요 8
Ⅲ. 부동산 현황 11
1. 위치 및 환경 11
2. 교통상황 12
3. 지세 및 형상, 이용상황 12
4. 접면도로 상황 12
5. 지적도 12
5. 공법상 제한사항 – 오남 3 지구 지구단위계획 13
Ⅳ. 위성 사진 및 현황 사진, 기타자료 19
1. 위성사진 19

2. 현황 사진 20
3. 기타자료 – 제시외 건물 개황도 24
Chapter 03. 경기동향 및 전망 25
Ⅰ. 경기동향 25
Ⅱ. 경기전망 26
1. 해외 경제여건 26
2. 국내 경제여건 28
3. 경제전망 30
Chapter 03. 지역분석 34
Ⅰ. 사회적요인 34
Ⅱ. 경제적요인 35
Ⅲ. 행정적요인 37
Ⅳ. 지가동향 분석 37
Chapter 04. 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 38
Ⅰ. 공시지가기준법에 의한 시산가액 38
1. 산출개요 38
2. 비교표준지 선정 38
3. 시점수정(지가변동률) 39
4. 지역요인 비교 40
5. 개별요인 비교 41
6. 그 밖의 요인 보정 44
7. 토지단가의 결정 55
8. 공시지가 기준법에 의한 시산가액 59
Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액 64
1. 산출개요 64
2. 비교 거래사례의 선정 64
3. 토지단가의 산정 65
4. 거래사례비교법에 의한 시산가액 71

Ⅲ. 합리성 검토 및 토지 감정평가액 결정 76
1. 각 방법에 의한 시산가액 76
2. 시산가액의 합리성 검토 76
3. 토지 감정평가액의 결정 76

CHAPTER 01. 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 목적

본건은 경기도 남양주시 오남읍 양지리 소재 "오남고등학교" 남측 인근에 위치하는 부동산으로서, 공매 목적의 감정평가임.

Ⅱ. 감정평가 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」 (국토교통부령 제 356 호, 2016. 08.31.), 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 가치평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

Ⅲ. 기준가치, 기준시점

1. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제 5 조 제 1 항에 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, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음

> 감정평가에 관한 규칙 제 2 조(정의)
> 1. "시장가치"란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 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 말한다.

2. 기준시점 및 실지조사 실시기간

가. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2023 년 01 월 25 일을 기준시점으로 결정하였음.

감정평가에 관한 규칙 제 9 조(기본적 사항의 확정)
② 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.

나. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」제 10 조 제 1 항에 의거 2023 년 01 월 25 일 자로 실지조사를 하여 대상 물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가에 관한 규칙 제 10 조(대상물건의 확인)
① 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다.

Ⅳ. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출에 관한 의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위해 가치형성요인에 대한 다음과 같은 평가방법을 적용하고 있음.

가. 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법".

나. 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 "공시지가 기준법".

다. 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법".

2. 본건 토지는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제 3 조,「감정평가에 관한 규칙」제 12 조, 제 14 조에 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.「감정평가에 관한 규칙」제 12 조 제 2 항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례 비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.