

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 우리자산신탁(주) 대표이사

건명 : 경기도 남양주시 오남읍 오남리 726-1외
소재 토지

평가서번호 : 중 앙 012025-0530-011

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd

서울특별시 서초구 서초중앙로 63 2F
(서초동, 리더스빌딩)

본 사 : T) 02-598-9500 F) 598-9600

e-mail : jungang1@kapaland.co.kr

home-page : <http://www.jaa.co.kr>

(토지)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.			
감정평가사 이미지		이미지	
(주)중앙감정평가법인 대표이사		신 상 윤	

감정평가액	사백팔억일천일백삼십일만오천원정 (₩40,811,315,000.-)			
의뢰인	우리자산신탁(주) 대표이사	감정평가목적	공매	
제출처	한국자산관리공사	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	오남3지역주택조합 (수탁자:우리자산신탁주식회사)	감정평가조건	--	
목 록 표시근거	등기사항전부증명서 토지대장	기준시점	조사기간	작성일
		2025.06.05	2025.06.05	2025.06.10

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	토지	21,691	토지	23,162	-	40,811,315,000
	토지	226,365 2,332x----- 358,800	이	하 여	백	
	합 계					₩40,811,315,000

심 사 확 인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.
	심사자 : 감정평가사 권영진 

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 남양주시 오남읍 오남리 소재 '오남3지구' 내에 위치하는 토지로서, 공매목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 6월 5일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 6월 5일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가 방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 토지

1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 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 감정평가방법임.

나) 거래사례비교법

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

다) 토지 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건 토지 기호 (3-5), 기호 (16), 기호 (18-19), 기호 (22), 기호 (39-40), 기호(43), 기호(49), 기호(50), 기호(52), 기호 (55-56) 토지는 “국토의 계획 및 이용에 관한 법률”상 둘 이상의 용도지역에 걸쳐있는 토지로서 각 용도지역별로 가치를 달리하므로 이를 용도지역별로 구분하여 평가하였음.

라. 기타 감정평가 관련 사항

- 1) 본건 토지 기호 (5), (22) 토지 일부는 각각 도로구역(지적도상 약 4.6㎡, 전체 면적의 약 4.5%), 경관녹지(지적도상 약 6.1㎡, 전체 면적의 약 0.3%) 저촉되나 본건 전체 면적 대비 저촉되는 면적의 비율이 현저하게 낮아 가격형성에 미치는 영향이 미미할 것으로 판단되어 저촉을 고려하지 않고 평가하였음.
- 2) 본건 토지 기호 (17), (21), (26), (35), (39), (45), (46) 토지는 “국토의 계획 및 이용에 관한 법률”상 둘 이상의 용도지역에 걸쳐있으나 용도지역을 달리하는 부분의 면적비율이 현저하게 낮아 가격형성에 미치는 영향이 미미할 것으로 판단되어 주된 용도지역의 가격을 기준으로 평가하였음. 본건 기호 (39)의 지적도상 용도지역별 면적은 제1종일반주거지역 약 684㎡, 제2종일반주거지역 약 261㎡, 제3종일반주거지역 약 2.1㎡로 제3종일반주거지역 면적은 용도지역별 면적을 고려하여 주된 용도지역(제1종일반주거지역)의 가격을 기준으로 평가함.

[출처 : 토지이음]

기호	주된 용도지역	주된 용도지역의 면적(㎡)	용도지역 달리하는 부분의 면적(㎡)	용도지역 달리하는 부분 면적/주된 용도지역 면적(%)
17	제2종일반주거지역	355	5	1.4
26	제1종일반주거지역	519	4	0.8
35	제1종일반주거지역	249	2	0.8
39	제1종일반주거지역	684	2.1	0.22
	제2종일반주거지역	261		
45	제2종일반주거지역	482	17	3.5
46	제1종일반주거지역	166	5	3.0

※ 본건 토지 (21)은 지적도상 용도지역 달리하는 부분의 면적(제2종일반주거지역)이 별도로 표시되지 않는바 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 3) 본건 토지 기호 (4), (40) 자연녹지지역 부분, 기호 (5-8), 기호 (41-42)는 현황 “도로”로 이용 중으로서, 당해 토지로 인하여 효용이 증진되는 인접 토지와와의 상관관계 및 “공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률” 시행규칙 제26조 제1항 제2호의 규정을 준용하여 인근 토지 평가금액의 1/3이내로 평가하였음.
- 4) 본건 토지 기호 (56)의 평가는 7인 공유토지 중 '오남3지역주택조합' 지분(수탁자: 우리자산신탁주식회사)만의 평가로서 평가대상 부분의 위치확인이 곤란하여 공유토지 전체를 기준으로 단가를 산정하고 면적사정은 지분비율에 의거 소수점 첫째 자리에서 반올림하였음.
- 5) 본건 일부 지상에 타인 소유의 건물이 공부상 소재하는 것으로 등재되어 있으나 현황 멸실되어 감정평가 제외하였음.
- 6) 본건 일부 지상에는 권원 미상의 화물용 컨테이너 수개동이 소재하나, 본건에 미치는 영향은 미미할 것으로 예상되어 이에 구매됨 없이 평가하였음. (후첨 ‘사진용지’ 참조)
- 7) 본건 토지 기호 (38), 기호 (48)은 실지조사 결과 ‘오남리 739-3대’ (소유자 : 강성신)의 건부지의 일부로 조사되었으며 점유권원 유무 등은 공매 참여시 재확인하시기 바라며, 타인소유건물로 인한 토지소유권 제한시의 단가를 후첨 “토지건물 감정평가 명세표” 비고란에 표기하였으니 참고하시기 바람. ([감정평가 실무 기준 610-1.7.7. 지상 정착물과 소유자가 다른 토지] 등 참고)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

가. 본건은 [오남3지구] 내 토지로서 행정상의 계획 내용은 아래와 같으며 본건의 감정평가는 후술할 지구단위계획 내용이 가치에 미치는 영향을 고려하여 평가하였음.

오남3지구 지구단위계획

[출처 : 경기도 고시 제2008-5080호]

■ 용도지역 결정(변경)조서 : 오남3지구 내

구분		면적 (㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합계		43,973	-	43,973	100.0	-
주거지역	소 계	567	증) 42,755	43,322	98.5	-
	제1종일반주거지역	-	증) 18,022	18,022	41.0	-
	제2종일반주거지역	-	증) 25,300	25,300	57.5	-
	제3종일반주거지역	567	감) 567	-	-	-
녹지지역	자연녹지지역	43,406	감) 42,755	651	1.5	-

■ 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획지		비고
			위 치	면적(㎡)	
합계		29,646	-	29,646	-
-	A1	25,300	A1	25,300	공동(아파트)주택
-	B1	1,466	1-1	602	단독 및 제1·2종 근린생활시설
			1-2	449	단독 및 제1·2종 근린생활시설
			1-3	415	단독 및 제1·2종 근린생활시설
	B2	664	2-1	371	단독 및 제1·2종 근린생활시설
			2-2	293	단독 및 제1·2종 근린생활시설
	B3	2,216	3-1	274	단독 및 제1·2종 근린생활시설
			3-2	276	단독 및 제1·2종 근린생활시설

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

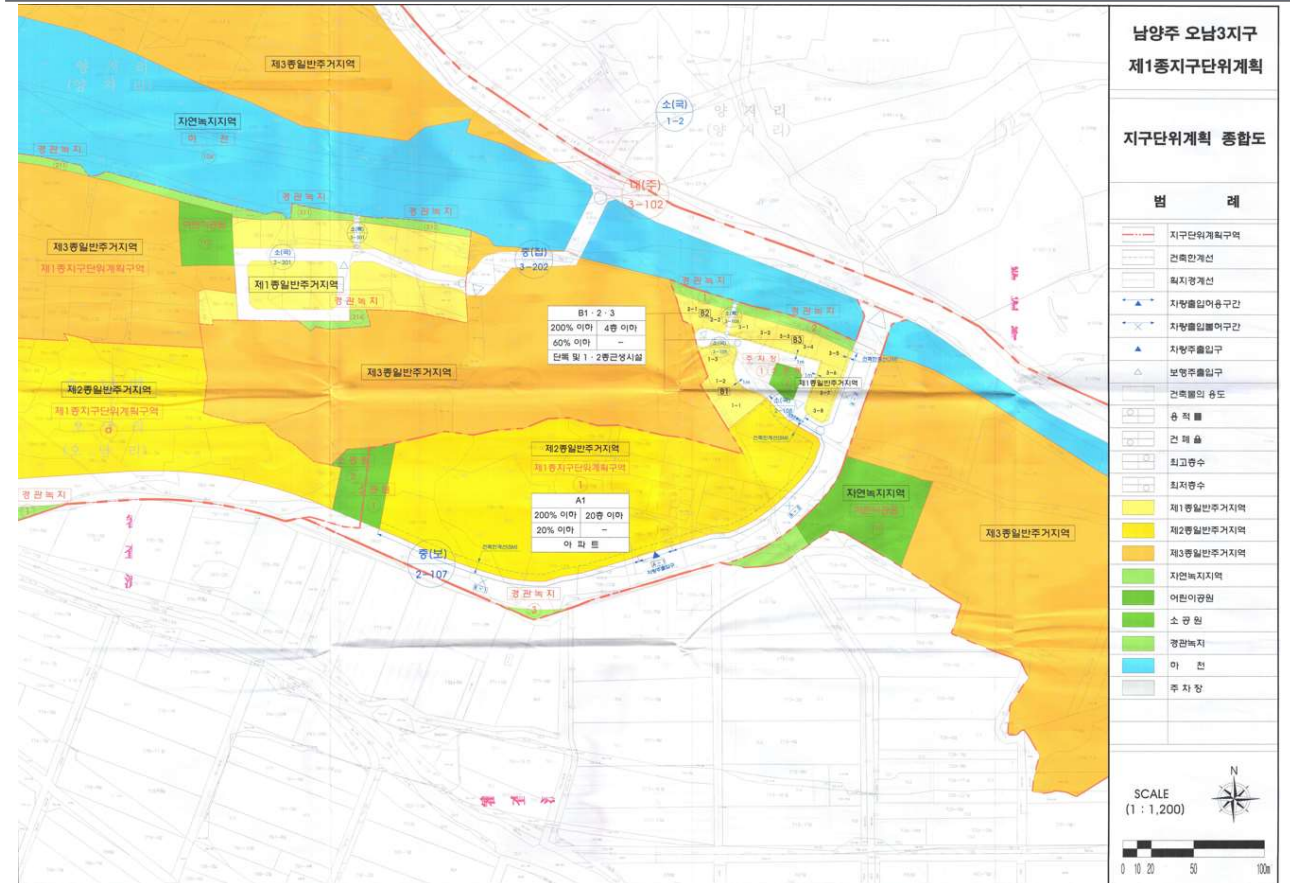
도면번호	가구번호	면적(㎡)	획지		비고
			위 치	면적(㎡)	
			3-3	278	단독 및 제1·2종 근린생활시설
			3-4	269	단독 및 제1·2종 근린생활시설
			3-5	372	단독 및 제1·2종 근린생활시설
			3-6	247	단독 및 제1·2종 근린생활시설
			3-7	247	단독 및 제1·2종 근린생활시설
			3-8	253	단독 및 제1·2종 근린생활시설
	소계	4,346	-	4,346	-

■ 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 (공동주택용지)

가구번호	위 치 (획지)	구 분	계획 내용
A	A1	용도	지정용도 - 주택법에 의한 아파트 및 부대복리시설
		건폐율	20% 이하
		용적률	200% 이하
		높이	최고 20층 이하(평균 15층 이하, 부대시설 : 2층 이하)
		배치	일조권을 고려하여 남향 배치를 권장하며, 조망권 확보가 가능하도록 개방감과 보행의 연속성을 고려한 배치
		형태	지붕은 랜드마크적 연출이 가능한 조형적 형태 권장 주동은 4호조합 연립 이내의 탑상형 권장
		색채	건물외벽 색채는 원색사용을 지양하고, 자연색 또는 3색이상의 혼합색을 사용토록 권장
		건축선	건축한계선 : 종로2-107호선변 5m지정 (부대·복리시설 중 근린생활시설은 2m)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

지구단위계획구역 결정도면



나. 본 감정평가서는 공매 목적의 감정평가로서, 금융기관의 담보 제공 등 본 평가목적 이외의 용도로 사용할 수 없음.

다. 본건은 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 대상 토지의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가* (원/㎡)	비고
1	오남리 726-1	20	대	주거나지	1종일주	세로(가)	부정형 평지	856,200	-
2	오남리 726-3	69	대	주거나지	2종일주	세로(가)	부정형 평지	834,200	-
3	오남리 726-4	47	잡종지	주거나지	2종일주 1종일주	세로(가)	부정형 평지	834,200	-
4	오남리 726-6	50	대	주거나지	1종일주 자연녹지	세로(가)	부정형 평지	736,900	일부 현황도로
5	오남리 733-5	103	임야	도로등	1종일주 자연녹지	세로(가)	자루형 평지	205,400	현황도로
6	오남리 735-2	108	임야	도로등	1종일주	세로(가)	부정형 평지	287,400	현황도로
7	오남리 735-3	73	임야	도로등	1종일주	세로(가)	부정형 평지	287,400	현황도로
8	오남리 735	122	임야	도로등	1종일주	세로(가)	부정형 평지	641,100	현황도로
9	오남리 736-10	487	잡종지	주거나지	2종일주	세로(가)	가장형 평지	834,200	-
10	오남리 736-11	595	잡종지	주거나지	2종일주	세로(가)	사다리 평지	860,100	-
11	오남리 736-12	485	잡종지	주거나지	2종일주	세로(가)	부정형 평지	834,200	-
12	오남리 736-13	94	잡종지	주거나지	2종일주	세로(가)	정방형 평지	834,200	-
13	오남리 736-14	382	잡종지	주거나지	2종일주	세로(가)	사다리 평지	860,100	-
14	오남리 736-15	1,185	대	주거나지	2종일주	세로(가)	사다리 평지	860,100	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가* (원/㎡)	비고
15	오남리 736-16	381	잡종지	주거나지	2종일주	세로(가)	가장형 평지	834,200	-
16	오남리 736-17	584	잡종지	주거나지	2종일주 1종일주	세로(가)	부정형 평지	799,300	-
17	오남리 736-18	360	잡종지	주거나지	2종일주 1종일주	세로(가)	가장형 평지	860,100	-
18	오남리 736-19	595	잡종지	주거나지	2종일주 1종일주	세로(가)	부정형 평지	805,600	-
19	오남리 736-20	686	잡종지	주거나지	1종일주 2종일주	세로(가)	사다리 평지	705,600	-
20	오남리 736-21	156	잡종지	주거나지	2종일주	세로(가)	부정형 평지	834,200	-
21	오남리 736-22	390	잡종지	주거나지	1종일주 2종일주	세로(가)	부정형 평지	659,500	-
22	오남리 736-23	1,833	대	주거나지	2종일주 1종일주	세로(가)	부정형 평지	764,600	-
23	오남리 736-24	529	잡종지	주거나지	2종일주	세로(가)	부정형 평지	834,200	-
24	오남리 736-25	196	잡종지	주거나지	2종일주	세로(가)	부정형 평지	834,200	-
25	오남리 736-27	262	잡종지	주거나지	2종일주	세로(가)	사다리 평지	834,200	-
26	오남리 736-29	523	잡종지	주거나지	1종일주 2종일주	세로(가)	부정형 평지	676,800	-
27	오남리 736-30	92	잡종지	주거나지	2종일주	세로(가)	부정형 평지	834,200	-
28	오남리 736-31	77	잡종지	주거나지	1종일주	세로(가)	부정형 평지	744,700	-
29	오남리 736-32	11	잡종지	주거나지	1종일주	세로(가)	부정형 평지	647,200	-
30	오남리 736-5	529	잡종지	주거나지	2종일주	세로(가)	부정형 평지	834,200	-
31	오남리 736-6	499	잡종지	주거나지	2종일주	세로(가)	사다리 평지	860,100	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가* (원/㎡)	비고
32	오남리 736-7	565	잡종지	주거나지	2종일주	세로(가)	부정형 평지	834,200	-
33	오남리 736-8	334	잡종지	주거나지	2종일주	세로(가)	부정형 평지	834,200	-
34	오남리 736-9	585	잡종지	주거나지	2종일주	세로(가)	사다리 평지	860,100	-
35	오남리 737-1	251	잡종지	주거나지	1종일주 자연녹지	세로(가)	부정형 평지	647,200	-
36	오남리 737	23	잡종지	주거나지	1종일주	세로(가)	부정형 평지	647,200	-
37	오남리 739-10	28	잡종지	주거나지	1종일주	세로(가)	부정형 평지	287,400	-
38	오남리 739-14	49	잡종지	주거나지	2종일주	세로(가)	부정형 평지	834,200	-
39	오남리 739-18	943	대	주거나지	1종일주 2종일주 3종일주	세각(가)	사다리 평지	746,400	-
40	오남리 739-19	41	잡종지	주거나지	1종일주 자연녹지	세로(가)	부정형 평지	619,900	일부 현황도로
41	오남리 739-20	40	잡종지	도로등	자연녹지	세로(가)	부정형 평지	103,900	현황도로
42	오남리 739-23	50	잡종지	도로등	자연녹지	세로(가)	부정형 평지	103,900	현황도로
43	오남리 739-2	408	잡종지	주거나지	1종일주 2종일주	세로(가)	부정형 평지	737,500	-
44	오남리 739-5	688	대	주거나지	2종일주	세로(가)	사다리 평지	860,100	-
45	오남리 739-6	499	대	주거나지	2종일주 1종일주	세로(가)	사다리 평지	834,200	-
46	오남리 739-9	171	잡종지	주거나지	1종일주 자연녹지	세각(가)	사다리 평지	682,900	-
47	오남리 739	830	대	주거나지	2종일주	세로(가)	사다리 평지	834,200	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가* (원/㎡)	비고
48	오남리 740-4	23	임야	주거나지	2종일주	세로(가)	부정형 평지	834,200	-
49	오남리 781-1	2,357	임야	주거나지	2종일주 1종일주	세로(가)	부정형 평지	788,900	-
50	오남리 788-1	620	전	주거나지	2종일주 1종일주	세로(가)	부정형 평지	834,200	-
51	오남리 788-3	662	전	주거나지	2종일주	세로(가)	부정형 평지	834,200	-
52	오남리 788-6	233	전	주거나지	1종일주 2종일주	세로(가)	사다리 평지	721,500	-
53	오남리 788-7	493	전	주거나지	2종일주	세로(가)	부정형 평지	834,200	-
54	오남리 788-8	90	전	주거나지	2종일주	세로(가)	부정형 평지	834,200	-
55	오남리 788-9	185	전	주거나지	1종일주 2종일주	세로(가)	부정형 평지	704,700	-
56	오남리 782-3	2,332 × 226,365/ 358,800	전	주거나지	2종일주 1종일주	세로(가)	부정형 평지	814,400	오남3지역 주택조합 소유지분
합계	-	23,162	-	-	-	-	-	-	-

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2025년 1월 1일임.

2. 토지의 개황

가. 지리적 위치 및 주위환경

본건은 경기도 남양주시 오남읍 오남리 소재 '오남3지구' 내에 위치하며, 주위는 중·소규모의 공장, 전·답의 농경지, 다세대주택, 다가구주택 등이 혼재하는 지대임.

나. 교통상황 및 접근성

본건까지 제 차량의 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하고 본건 남측 인근으로 98번 국도가 통과하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 형상 및 이용상황

본건 토지는 대체로 인접 도로 대비 등고 평탄한 부정형의 토지이고 주거나지임.

라. 접면도로 상태

본건 토지는 대체로 남측 및 북동측으로 폭 약 6미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

마. 토지이용계획사항

- 기호(1) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(오남3지구), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>
- 기호(2) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(오남3지구), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>
- 기호(3) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(오남3지구), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>
- 기호(4) : 도시지역, 자연녹지지역, 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(오남3지구), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>
- 기호(5) : 도시지역, 자연녹지지역, 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(오남3지구), 종로2류(폭 15m~20m)(보조간선도로)(저축), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도로구역<도로법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>
- 기호(6) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(오남3지구), 종로2류(폭 15m~20m)(보조간선도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>
- 기호(7) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(오남3지구), 경관녹지(저축), 가축사육제한구역<가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

- 기호(8) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(오남3지구), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

- 기호(9) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(오남3지구), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

- 기호(10) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(오남3지구), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

- 기호(11) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(오남3지구), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

- 기호(12) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(오남3지구), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

- 기호(13) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(오남3지구), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

- 기호(14) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(오남3지구), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

- 기호(15) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(오남3지구), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

- 기호(16) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(오남3지구), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

획법>

- 기호(17) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(오남3지구), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>
- 기호(18) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(오남3지구), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>
- 기호(19) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(오남3지구), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>
- 기호(20) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(2015-07-31)(오남6지구), 지구단위계획구역(오남3지구), 경관녹지(저축), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>
- 기호(21) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(오남3지구), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>
- 기호(22) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(오남3지구), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>
- 기호(23) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(오남3지구), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>
- 기호(24) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(오남3지구), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>
- 기호(25) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(오남3지구), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

- 기호(26) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(오남3지구), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

- 기호(27) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(오남3지구), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

- 기호(28) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(오남3지구), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

- 기호(29) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(오남3지구), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

- 기호(30) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(오남3지구), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

- 기호(31) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(오남3지구), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

- 기호(32) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(오남3지구), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

- 기호(33) : 도시지역, 자연녹지지역, 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(오남3지구), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

- 기호(34) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(오남3지구), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

- 기호(35) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(오남3지구), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 기호(36) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(오남3지구), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2012-11-29)(오남고등학교(구리남양주교육지원청에 문의바람))<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>
- 기호(37) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(오남3지구), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>
- 기호(38) : 도시지역, 자연녹지지역, 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(오남3지구), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>
- 기호(39) : 도시지역, 자연녹지지역, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>
- 기호(40) : 도시지역, 자연녹지지역, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>
- 기호(41) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(오남3지구), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>
- 기호(42) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(오남3지구), 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(저축), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>
- 기호(43) : 도시지역, 자연녹지지역, 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(오남3지구), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>
- 기호(44) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(오남3지구), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>
- 기호(45) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(오남3지구), 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2012-11-29)(오남고등학교

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(구리남양주교육지원청에 문의바람)〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 배출시설설치제한지역〈물환경보전법〉, 준보전산지〈산지관리법〉, 성장관리권역〈수도권정비계획법〉

- 기호(46) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(오남3지구), 중로2류(폭 15m~20m)(보조간선도로)(접합), 가축사육제한구역〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 배출시설설치제한지역〈물환경보전법〉, 준보전산지〈산지관리법〉, 성장관리권역〈수도권정비계획법〉

- 기호(47) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(오남3지구), 가축사육제한구역〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 배출시설설치제한지역〈물환경보전법〉, 성장관리권역〈수도권정비계획법〉

- 기호(48) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(오남3지구), 가축사육제한구역〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 배출시설설치제한지역〈물환경보전법〉, 성장관리권역〈수도권정비계획법〉

- 기호(49) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(오남3지구), 가축사육제한구역〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 배출시설설치제한지역〈물환경보전법〉, 성장관리권역〈수도권정비계획법〉

- 기호(50) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(오남3지구), 가축사육제한구역〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 배출시설설치제한지역〈물환경보전법〉, 성장관리권역〈수도권정비계획법〉

- 기호(51) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(오남3지구), 가축사육제한구역〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 배출시설설치제한지역〈물환경보전법〉, 성장관리권역〈수도권정비계획법〉

- 기호(52) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(오남3지구), 가축사육제한구역〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 배출시설설치제한지역〈물환경보전법〉, 성장관리권역〈수도권정비계획법〉

- 기호(53) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(오남3지구), 가축사육제한구역〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 배출시설설치제한지역〈물환경보전법〉, 성장관리권역〈수도권정비계획법〉

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 기호(54) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(오남3지구), 중로2류(폭 15m~20m)(보조간선도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>
- 기호(55) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(오남3지구), 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2012-11-29)(오남고등학교(구리남양주교육지원청에 문의바람))<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>
- 기호(56) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(오남3지구), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

바. 제시목록 외의 물건

없음.

사. 공부와의 차이

없음.

아. 기타사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	오남리 771-2	928	대	공업용	1종일주	세로(가)	세장형 평지	537,100
B [본건]	오남리 739-5	688	대	주거나지	2종일주	세로(가)	사다리 평지	860,100
C	오남리 532-1	1,333	장	공업용	자연녹지	소로한면	부정형 평지	610,100

2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지 A,B,C를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도 지역의 지가변동률을 기준함.

비교표준지	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
A, B	경기도 남양주시 주거지역 (2025.01.01 ~ 2025.06.05)	0.751% (1.00751)	$(1 + 0.00606) \times$ $(1 + 0.00120 \times 36/30)$ ≈ 1.00751
C	경기도 남양주시 녹지지역 (2025.01.01 ~ 2025.06.05)	1.439% (1.01439)	$(1 + 0.01052) \times$ $(1 + 0.00319 \times 36/30)$ ≈ 1.01439

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. ($100/100 = 1.00$)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

1) 주택지대의 개별요인

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	인근환경 및 자연환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 조망, 경관, 지반, 지질 등
	공급시설 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등 유무
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향 및 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인 비교치의 결정

일련번호	표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	A	0.87	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.844
비 고		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상 등)에서 열세함.						
2	B	0.87	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.844
비 고		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상 등)에서 열세함.						
3	B	0.87	1.00	1.00	0.97	0.99	1.00	0.835
비 고		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						
3	A	1.00	1.00	1.00	0.97	0.99	1.00	0.960
비 고		본건은 비교표준지 대비 획지조건(형상 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						
4	A	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
비 고		본건은 비교표준지 대비 획지조건(형상 등)에서 열세함.						
4	C	0.90	1.00	0.85	1.00	0.33	1.00	0.252
비 고		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 행정조건(본건 현황 도로)에서 열세함.						
5	A	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.330
비 고		본건은 비교표준지 대비 행정조건(본건 현황 도로)에서 열세함.						
5	C	0.90	1.00	0.85	1.00	0.33	1.00	0.252
비 고		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 행정조건(본건 현황 도로)에서 열세함.						
6	A	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.330
비 고		본건은 비교표준지 대비 행정조건(본건 현황 도로)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
7	A	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.330
비 고		본건은 비교표준지 대비 행정조건(본건 현황 도로)에서 열세함.						
8	A	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.330
비 고		본건은 비교표준지 대비 행정조건(본건 현황 도로)에서 열세함.						
9	B	0.87	1.00	1.00	1.00	0.99	1.00	0.861
비 고		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						
10	B	0.87	1.00	1.00	1.00	0.99	1.00	0.861
비 고		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						
11	B	0.87	1.00	1.00	0.97	0.99	1.00	0.835
비 고		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						
12	B	0.87	1.00	1.00	1.00	0.99	1.00	0.861
비 고		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						
13	B	0.87	1.00	1.00	1.00	0.99	1.00	0.861
비 고		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						
14	B	0.87	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.870
비 고		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등) 에서 열세함.						
15	B	0.87	1.00	1.00	1.00	0.99	1.00	0.861
비 고		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
16	B	0.87	1.00	1.00	0.97	0.99	1.00	0.835
비 고		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						
16	A	0.87	1.00	1.00	0.97	0.99	1.00	0.835
비 고		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						
17	B	0.87	1.00	1.00	1.00	0.99	1.00	0.861
비 고		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						
18	B	0.87	1.00	1.00	0.97	0.99	1.00	0.835
비 고		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						
18	A	0.87	1.00	1.00	0.97	0.99	1.00	0.835
비 고		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						
19	A	1.00	1.00	1.00	1.00	0.99	1.00	0.990
비 고		본건은 비교표준지 대비 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						
19	B	0.87	1.00	1.00	1.00	0.99	1.00	0.861
비 고		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						
20	B	0.87	1.00	1.00	0.97	0.99	1.00	0.835
비 고		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						
21	A	1.00	1.00	1.00	0.85	0.99	1.00	0.842
비 고		본건은 비교표준지 대비 획지조건(형상, 본건 일부 도로 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
22	B	0.87	1.00	1.00	0.94	1.00	1.00	0.818
비 고		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상, 면적 등)에서 열세함.						
22	A	1.00	1.00	1.00	0.94	1.00	1.00	0.940
비 고		본건은 비교표준지 대비 획지조건(형상, 면적 등)에서 열세함.						
23	B	0.87	1.00	1.00	0.97	0.99	1.00	0.835
비 고		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						
24	B	0.87	1.00	1.00	0.97	0.99	1.00	0.835
비 고		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						
25	B	0.87	1.00	1.00	1.00	0.99	1.00	0.861
비 고		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						
26	A	1.00	1.00	1.00	0.97	0.99	1.00	0.960
비 고		본건은 비교표준지 대비 획지조건(형상 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						
27	B	0.87	1.00	1.00	0.97	0.99	1.00	0.835
비 고		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						
28	A	0.87	1.00	1.00	0.97	0.99	1.00	0.835
비 고		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						
29	A	1.00	1.00	1.00	0.97	0.99	1.00	0.960
비 고		본건은 비교표준지 대비 획지조건(형상 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
30	B	0.87	1.00	1.00	0.97	0.99	1.00	0.835
비 고		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						
31	B	0.87	1.00	1.00	1.00	0.99	1.00	0.861
비 고		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						
32	B	0.87	1.00	1.00	0.97	0.99	1.00	0.835
비 고		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						
33	B	0.87	1.00	1.00	0.97	0.99	1.00	0.835
비 고		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						
34	B	0.87	1.00	1.00	1.00	0.99	1.00	0.861
비 고		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						
35	A	1.00	1.00	1.00	0.97	0.99	1.00	0.960
비 고		본건은 비교표준지 대비 획지조건(형상 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						
36	A	0.87	1.00	1.00	0.97	0.99	1.00	0.835
비 고		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						
37	A	1.00	1.00	1.00	0.97	0.99	1.00	0.960
비 고		본건은 비교표준지 대비 획지조건(형상 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						
38	B	0.87	1.00	1.00	0.97	0.99	1.00	0.835
비 고		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
39	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비 고		대체로 대등함.						
39	B	0.87	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.870
비 고		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함.						
40	A	1.00	1.00	1.00	0.97	0.99	1.00	0.960
비 고		본건은 비교표준지 대비 획지조건(형상 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						
40	C	0.90	1.00	0.85	1.00	0.33	1.00	0.252
비 고		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 행정조건(본건 현황 도로) 에서 열세함.						
41	C	0.90	1.00	0.85	1.00	0.33	1.00	0.252
비 고		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 행정조건(본건 현황 도로) 에서 열세함.						
42	C	0.90	1.00	0.85	1.00	0.33	1.00	0.252
비 고		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 행정조건(본건 현황 도로) 에서 열세함.						
43	A	1.00	1.00	1.00	0.97	0.99	1.00	0.960
비 고		본건은 비교표준지 대비 획지조건(형상 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						
43	B	0.87	1.00	1.00	0.97	0.99	1.00	0.835
비 고		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						
44	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비 고		본건이 비교표준지임.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
45	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비 고		대체로 대등함.						
46	A	1.00	1.00	1.00	1.00	0.99	1.00	0.990
비 고		본건은 비교표준지 대비 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						
47	B	0.87	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.870
비 고		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함.						
48	B	1.00	1.00	1.00	0.97	0.97	1.00	0.941
비 고		본건은 비교표준지 대비 획지조건(형상 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						
49	B	0.87	1.00	1.00	0.94	0.97	1.00	0.793
비 고		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상, 면적 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						
49	A	1.00	1.00	1.00	0.94	0.97	1.00	0.912
비 고		본건은 비교표준지 대비 획지조건(형상, 면적 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						
50	B	0.87	1.00	1.00	0.97	0.98	1.00	0.827
비 고		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						
50	A	0.87	1.00	1.00	0.97	0.98	1.00	0.827
비 고		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						
51	B	0.87	1.00	1.00	0.97	0.98	1.00	0.827
비 고		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
52	A	0.87	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	0.853
비 고		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						
52	B	0.87	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	0.853
비 고		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						
53	B	0.87	1.00	1.00	0.97	0.98	1.00	0.827
비 고		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						
54	B	0.87	1.00	1.00	0.97	0.98	1.00	0.827
비 고		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						
55	A	0.87	1.00	1.00	0.97	0.98	1.00	0.827
비 고		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						
55	B	0.87	1.00	1.00	0.97	0.98	1.00	0.827
비 고		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						
56	B	0.87	1.00	1.00	0.94	0.98	1.00	0.801
비 고		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상, 면적 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						
56	A	0.87	1.00	1.00	0.94	0.98	1.00	0.801
비 고		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상, 면적 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격 수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점을 참작함.

3) 사례자료

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	기준시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
(1)	경매	2024.04.22	양지리 660-6	820	답	상업기타	1종 일주	소로한면 부정형	2,120,000	855,900
(2)	민사 소송	2024.08.01	양지리 148-4	325	대	단독주택	2종 일주	세로(가) 사다리	2,470,000	510,100
(3)	일반 거래	2022.12.01	오남리 263-1	681	대	상업용	1종 일주	광대한면 부정형	2,220,000	1,521,000
(4)	민사 소송	2024.08.12	양지리 139-1	330	답	주거나지	2종 일주	세로(가) 부정형	2,320,000	379,700

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
#1	2023.06.21	오남리 405외	241.7	대	주거나지	1종 일주	세로(가) 부정형	1,910,000	628,800
비 고	거래금액 : 725,000,000원 (토지 2필지, 건물 1개동) 건물개요 : 일반철골구조 상업용, 264.25㎡(사용승인일:2023.02.20) 건물단가 : 1,000,000원/㎡ × 40 ÷ 40 ≒ 1,000,000원/㎡ 토지단가 : (725,000,000원 - 1,000,000원/㎡ × 264.25㎡) ÷ (237 + 14/3)㎡ ≒ 1,910,000원/㎡ ※ 지목 및 현황 도로로 이용중인 토지(오남리 405-1도)는 인접 대지의 1/3 수준으로 산정함.								
#2	2022.08.08	양지리 453-1외	2,630.3	대	단독주택	2종 일주	세로(가) 사다리	2,120,000	773,700
비 고	거래금액 : 5,589,200,000원(토지 4필지, 건물 1개동) 토지단가 : 5,589,200,000원 ÷ 2,630.3㎡ ≒ 2,120,000원/㎡ ※ 거래 이후 건물 철거된 사례로서 건물가액은 토지에 화체된 것으로 사료됨.								
#3	2023.11.07	양지리 246-6외	309	잡종 지	공업기타	자연 녹지	세로(가) 부정형	1,050,000	527,300
비 고	거래금액 : 325,000,000원(토지 2필지) 토지단가 : 325,000,000원 ÷ 309㎡ ≒ 1,050,000원/㎡ ※ 토지만의 거래사례임.								
#4	2023.08.24	오남리 214	1,026	목장 용지	주거기타	1종 일주	세로(가) 사다리	1,670,000	547,900
비 고	거래금액 : 1,840,000,000원 건물개요 : 세멘블럭조 축사, 396㎡(사용승인일:1996.06.20) 건물단가 : 1,000,000원/㎡ × 13 ÷ 40 ≒ 325,000원/㎡ 토지단가 : (1,840,000,000원 - 325,000원/㎡ × 396㎡) ÷ 1,026㎡ ≒ 1,670,000원/㎡								
#5	2025.02.12	양지리 10-5	84	대	주거나지	자연 녹지	세로(가) 부정형	993,000	500,600
비 고	거래금액 : 83,412,000원 토지단가 : 83,412,000원 ÷ 84㎡ ≒ 993,000원/㎡ ※ 토지만의 거래사례임.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 격차율 산정 산식

$$\text{가격 격차율} = \frac{\text{사례기준 표준지 단가 [= 사례단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}]}{\text{기준시점의 표준지 단가 [= 표준지공시지가} \times \text{시점수정}]}$$

(2) 격차율 산정

■ 비교표준지 A (1종일주)

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가사례 (1)	2,120,000	-	1.02005	1.000	0.808	1,747,304	3.229
비교표준지 공시지가	A	537,100	-	1.00751	-	-	541,134	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적 으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례(1)>을 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음.						
*3)시점수정	경기도 남양주시 주거지역 (2024.04.22 ~ 2025.06.05)						1.02005
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.000
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	0.95	1.00	0.85	1.00	1.00	1.00	0.808
	비고	비교표준지는 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이 용상황 등)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교표준지 B (2종일주)

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가사례 (2)	2,470,000	-	1.01468	1.000	0.870	2,180,445	2.516
비교표준지 공시지가	B	860,100	-	1.00751	-	-	866,559	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례(2)>을 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음.						
*3)시점수정	경기도 남양주시 주거지역 (2024.08.01 ~ 2025.06.05)						1.01468
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.000
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.00	1.00	0.87	1.00	1.00	1.00	0.870
	비고	비교표준지는 비교사례 대비 환경조건(인근토지의 이용상황 등)에서 열세함.					

■ 비교표준지 C (자연녹지)

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	거래사례 #5	993,000	1.00	1.01081	1.000	1.133	1,137,230	1.837
비교표준지 공시지가	C	610,100	-	1.01439	-	-	618,879	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <거래사례#5>을 선정함.						
*2)사정보정	비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.						
*3)시점수정	경기도 남양주시 녹지지역 (2025.02.12 ~ 2025.06.05)						1.01081
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.000
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.10	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.133
	비고	비교표준지는 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상 등)에서 우세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	3.22
B	2.51
C	1.83

사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지의 평가는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	537,100	1.00751	1.000	0.844	3.22	1,470,628	1,470,000	-
2	860,100	1.00751	1.000	0.844	2.51	1,835,753	1,840,000	-
3	860,100	1.00751	1.000	0.835	2.51	1,816,178	1,820,000	2종일주
	537,100	1.00751	1.000	0.960	3.22	1,672,752	1,670,000	1종일주
4	537,100	1.00751	1.000	0.970	3.22	1,690,176	1,690,000	1종일주
	610,100	1.01439	1.000	0.252	1.83	285,402	285,000	자연녹지 현황도로
5	537,100	1.00751	1.000	0.330	3.22	575,008	575,000	1종일주 현황도로
	610,100	1.01439	1.000	0.252	1.83	285,402	285,000	자연녹지 현황도로
6	537,100	1.00751	1.000	0.330	3.22	575,008	575,000	현황도로
7	537,100	1.00751	1.000	0.330	3.22	575,008	575,000	현황도로

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
8	537,100	1.00751	1.000	0.330	3.22	575,008	575,000	현황도로
9	860,100	1.00751	1.000	0.861	2.51	1,872,730	1,870,000	-
10	860,100	1.00751	1.000	0.861	2.51	1,872,730	1,870,000	-
11	860,100	1.00751	1.000	0.835	2.51	1,816,178	1,820,000	-
12	860,100	1.00751	1.000	0.861	2.51	1,872,730	1,870,000	-
13	860,100	1.00751	1.000	0.861	2.51	1,872,730	1,870,000	-
14	860,100	1.00751	1.000	0.870	2.51	1,892,305	1,890,000	-
15	860,100	1.00751	1.000	0.861	2.51	1,872,730	1,870,000	-
16	860,100	1.00751	1.000	0.835	2.51	1,816,178	1,820,000	2종일주
	537,100	1.00751	1.000	0.835	3.22	1,454,945	1,450,000	1종일주
17	860,100	1.00751	1.000	0.861	2.51	1,872,730	1,870,000	2종일주
18	860,100	1.00751	1.000	0.835	2.51	1,816,178	1,820,000	2종일주
	537,100	1.00751	1.000	0.835	3.22	1,454,945	1,450,000	1종일주
19	537,100	1.00751	1.000	0.990	3.22	1,725,025	1,730,000	1종일주
	860,100	1.00751	1.000	0.861	2.51	1,872,730	1,870,000	2종일주
20	860,100	1.00751	1.000	0.835	2.51	1,816,178	1,820,000	-
21	537,100	1.00751	1.000	0.842	3.22	1,467,143	1,470,000	1종일주
22	860,100	1.00751	1.000	0.818	2.51	1,779,202	1,780,000	2종일주
	537,100	1.00751	1.000	0.940	3.22	1,637,903	1,640,000	1종일주
23	860,100	1.00751	1.000	0.835	2.51	1,816,178	1,820,000	-
24	860,100	1.00751	1.000	0.835	2.51	1,816,178	1,820,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
25	860,100	1.00751	1.000	0.861	2.51	1,872,730	1,870,000	-
26	537,100	1.00751	1.000	0.960	3.22	1,672,752	1,670,000	1종일주
27	860,100	1.00751	1.000	0.835	2.51	1,816,178	1,820,000	-
28	537,100	1.00751	1.000	0.835	3.22	1,454,945	1,450,000	-
29	537,100	1.00751	1.000	0.960	3.22	1,672,752	1,670,000	-
30	860,100	1.00751	1.000	0.835	2.51	1,816,178	1,820,000	-
31	860,100	1.00751	1.000	0.861	2.51	1,872,730	1,870,000	-
32	860,100	1.00751	1.000	0.835	2.51	1,816,178	1,820,000	-
33	860,100	1.00751	1.000	0.835	2.51	1,816,178	1,820,000	-
34	860,100	1.00751	1.000	0.861	2.51	1,872,730	1,870,000	-
35	537,100	1.00751	1.000	0.960	3.22	1,672,752	1,670,000	-
36	537,100	1.00751	1.000	0.835	3.22	1,454,945	1,450,000	-
37	537,100	1.00751	1.000	0.960	3.22	1,672,752	1,670,000	-
38	860,100	1.00751	1.000	0.835	2.51	1,816,178	1,820,000	-
39	537,100	1.00751	1.000	1.000	3.22	1,742,450	1,740,000	1종일주
	860,100	1.00751	1.000	0.870	2.51	1,892,305	1,890,000	2종일주
40	537,100	1.00751	1.000	0.960	3.22	1,672,752	1,670,000	1종일주
	610,100	1.01439	1.000	0.252	1.83	285,402	285,000	자연녹지 현황도로
41	610,100	1.01439	1.000	0.252	1.83	285,402	285,000	현황도로
42	610,100	1.01439	1.000	0.252	1.83	285,402	285,000	현황도로

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
43	537,100	1.00751	1.000	0.960	3.22	1,672,752	1,670,000	1종일주
	860,100	1.00751	1.000	0.835	2.51	1,816,178	1,820,000	2종일주
44	860,100	1.00751	1.000	1.000	2.51	2,175,063	2,180,000	-
45	860,100	1.00751	1.000	1.000	2.51	2,175,063	2,180,000	2종일주
46	537,100	1.00751	1.000	0.990	3.22	1,725,025	1,730,000	1종일주
47	860,100	1.00751	1.000	0.870	2.51	1,892,305	1,890,000	-
48	860,100	1.00751	1.000	0.941	2.51	2,046,735	2,050,000	-
49	860,100	1.00751	1.000	0.793	2.51	1,724,825	1,720,000	2종일주
	537,100	1.00751	1.000	0.912	3.22	1,589,114	1,590,000	1종일주
50	860,100	1.00751	1.000	0.827	2.51	1,798,777	1,800,000	2종일주
	537,100	1.00751	1.000	0.827	3.22	1,441,006	1,440,000	1종일주
51	860,100	1.00751	1.000	0.827	2.51	1,798,777	1,800,000	-
52	537,100	1.00751	1.000	0.853	3.22	1,486,310	1,490,000	1종일주
	860,100	1.00751	1.000	0.853	2.51	1,855,329	1,860,000	2종일주
53	860,100	1.00751	1.000	0.827	2.51	1,798,777	1,800,000	-
54	860,100	1.00751	1.000	0.827	2.51	1,798,777	1,800,000	-
55	537,100	1.00751	1.000	0.827	3.22	1,441,006	1,440,000	1종일주
	860,100	1.00751	1.000	0.827	2.51	1,798,777	1,800,000	2종일주

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
56	860,100	1.00751	1.000	0.801	2.51	1,742,226	1,740,000	2종일주 오남3지역 주택조합 소유지분
	537,100	1.00751	1.000	0.801	3.22	1,395,702	1,400,000	1종일주 오남3지역 주택조합 소유지분

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	1,470,000	20	29,400,000	-
2	1,840,000	69	126,960,000	-
3	1,820,000	41	74,620,000	2종일주
	1,670,000	6	10,020,000	1종일주
4	1,690,000	45	76,050,000	1종일주
	285,000	5	1,425,000	자연녹지 현황도로
5	575,000	59	33,925,000	1종일주 현황도로
	285,000	44	12,540,000	자연녹지 현황도로
6	575,000	108	62,100,000	현황도로
7	575,000	73	41,975,000	현황도로
8	575,000	122	70,150,000	현황도로
9	1,870,000	487	910,690,000	-
10	1,870,000	595	1,112,650,000	-
11	1,820,000	485	882,700,000	-
12	1,870,000	94	175,780,000	-
13	1,870,000	382	714,340,000	-
14	1,890,000	1,185	2,239,650,000	-
15	1,870,000	381	712,470,000	-
16	1,820,000	474	862,680,000	2종일주
	1,450,000	110	159,500,000	1종일주

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
17	1,870,000	360	673,200,000	2종일주
18	1,820,000	500	910,000,000	2종일주
	1,450,000	95	137,750,000	1종일주
19	1,730,000	549	949,770,000	1종일주
	1,870,000	137	256,190,000	2종일주
20	1,820,000	156	283,920,000	-
21	1,470,000	390	573,300,000	1종일주
22	1,780,000	1,306	2,324,680,000	2종일주
	1,640,000	527	864,280,000	1종일주
23	1,820,000	529	962,780,000	-
24	1,820,000	196	356,720,000	-
25	1,870,000	262	489,940,000	-
26	1,670,000	523	873,410,000	1종일주
27	1,820,000	92	167,440,000	-
28	1,450,000	77	111,650,000	-
29	1,670,000	11	18,370,000	-
30	1,820,000	529	962,780,000	-
31	1,870,000	499	933,130,000	-
32	1,820,000	565	1,028,300,000	-
33	1,820,000	334	607,880,000	-
34	1,870,000	585	1,093,950,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
35	1,670,000	251	419,170,000	-
36	1,450,000	23	33,350,000	-
37	1,670,000	28	46,760,000	-
38	1,820,000	49	89,180,000	-
39	1,740,000	683	1,188,420,000	1종일주
	1,890,000	260	491,400,000	2종일주
40	1,670,000	31	51,770,000	1종일주
	285,000	10	2,850,000	자연녹지 현황도로
41	285,000	40	11,400,000	현황도로
42	285,000	50	14,250,000	현황도로
43	1,670,000	294	490,980,000	1종일주
	1,820,000	114	207,480,000	2종일주
44	2,180,000	688	1,499,840,000	-
45	2,180,000	499	1,087,820,000	2종일주
46	1,730,000	171	295,830,000	1종일주
47	1,890,000	830	1,568,700,000	-
48	2,050,000	23	47,150,000	-
49	1,720,000	1,588	2,731,360,000	2종일주
	1,590,000	769	1,222,710,000	1종일주
50	1,800,000	555	999,000,000	2종일주
	1,440,000	65	93,600,000	1종일주

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
51	1,800,000	662	1,191,600,000	-
52	1,490,000	179	266,710,000	1종일주
	1,860,000	54	100,440,000	2종일주
53	1,800,000	493	887,400,000	-
54	1,800,000	90	162,000,000	-
55	1,440,000	175	252,000,000	1종일주
	1,800,000	10	18,000,000	2종일주
56	1,740,000	1,152	2,004,480,000	2종일주 오남3지역 주택조합 소유지분
	1,400,000	319	446,600,000	1종일주 오남3지역 주택조합 소유지분
합 계	-	23,162	40,811,315,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출 개요

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

나. 비교사례 선정

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
#1	2023.06.21	오남리 405외	241.7	대	주거나지	1종 일주	세로(가) 부정형	1,910,000	628,800
비 고	거래금액 : 725,000,000원 (토지 2필지, 건물 1개동) 건물개요 : 일반철골구조 상업용, 264.25㎡(사용승인일:2023.02.20) 건물단가 : 1,000,000원/㎡ × 40 ÷ 40 ≒ 1,000,000원/㎡ 토지단가 : (725,000,000원 - 1,000,000원/㎡ × 264.25㎡) ÷ (237 + 14/3)㎡ ≒ 1,910,000원/㎡ ※ 지목 및 현황 도로로 이용중인 토지(오남리 405-1도)는 인접 대지의 1/3 수준으로 산정함.								
#2	2022.08.08	양지리 453-1외	2,630.3	대	단독주택	2종 일주	세로(가) 사다리	2,120,000	773,700
비 고	거래금액 : 5,589,200,000원(토지 4필지, 건물 1개동) 토지단가 : 5,589,200,000원 ÷ 2,630.3㎡ ≒ 2,120,000원/㎡ ※ 거래 이후 건물 철거된 사례로서 건물가액은 토지에 화체된 것으로 사료됨.								
#3	2023.11.07	양지리 246-6외	309	잡종 지	공업기타	자연 녹지	세로(가) 부정형	1,050,000	527,300
비 고	거래금액 : 325,000,000원(토지 2필지) 토지단가 : 325,000,000원 ÷ 309㎡ ≒ 1,050,000원/㎡ ※ 토지만의 거래사례임.								

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 상기의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

일련번호	거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	1	0.87	1.00	0.87	0.99	1.00	1.00	0.749
비 고		본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(형상 등)에서 열세함.						
2	2	0.87	1.00	1.00	1.04	0.95	1.00	0.860
비 고		본건은 거래사례 대비 획지조건(형상 등) 우세하나 가로조건(가로의 폭 등), 행정조건(본건과 사례의 용적을 격차 고려)에서 열세하여 종합적으로 열세함.						
3	2	0.87	1.00	1.00	1.04	0.94	1.00	0.851
비 고		본건은 거래사례 대비 획지조건(형상 등) 우세하나 가로조건(가로의 폭 등), 행정조건(본건과 사례의 용적을 격차 고려)에서 열세하여 종합적으로 열세함.						
3	1	1.00	1.00	0.87	0.99	0.99	1.00	0.853
비 고		본건은 거래사례 대비 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(형상 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						
4	1	1.00	1.00	0.87	0.99	1.00	1.00	0.861
비 고		본건은 거래사례 대비 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(형상 등)에서 열세함.						
4	3	1.00	1.00	0.85	1.00	0.33	1.00	0.281
비 고		본건은 거래사례 대비 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 행정조건(본건 현황 도로)에서 열세함.						
5	1	1.00	1.00	0.87	1.02	0.33	1.00	0.293
비 고		본건은 거래사례 대비 획지조건(형상 등) 우세하나 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 행정조건(본건 현황 도로)에서 열세하여 종합적으로 열세함.						
5	3	1.00	1.00	0.85	1.00	0.33	1.00	0.281
비 고		본건은 거래사례 대비 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 행정조건(본건 현황 도로)에서 열세함.						
6	1	1.00	1.00	0.87	1.02	0.33	1.00	0.293
비 고		본건은 거래사례 대비 획지조건(형상 등) 우세하나 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 행정조건(본건 현황 도로)에서 열세하여 종합적으로 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
7	1	1.00	1.00	0.87	1.02	0.33	1.00	0.293
비 고		본건은 거래사례 대비 획지조건(형상 등) 우세하나 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 행정조건(본건 현황 도로)에서 열세하여 종합적으로 열세함.						
8	1	1.00	1.00	0.87	1.02	0.33	1.00	0.293
비 고		본건은 거래사례 대비 획지조건(형상 등) 우세하나 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 행정조건(본건 현황 도로)에서 열세하여 종합적으로 열세함.						
9	2	0.87	1.00	1.00	1.07	0.94	1.00	0.875
비 고		본건은 거래사례 대비 획지조건(형상 등) 우세하나 가로조건(가로의 폭 등), 행정조건(본건과 사례의 용적률 격차 고려)에서 열세하여 종합적으로 열세함.						
10	2	0.87	1.00	1.00	1.07	0.94	1.00	0.875
비 고		본건은 거래사례 대비 획지조건(형상 등) 우세하나 가로조건(가로의 폭 등), 행정조건(본건과 사례의 용적률 격차 고려)에서 열세하여 종합적으로 열세함.						
11	2	0.87	1.00	1.00	1.04	0.94	1.00	0.851
비 고		본건은 거래사례 대비 획지조건(형상 등) 우세하나 가로조건(가로의 폭 등), 행정조건(본건과 사례의 용적률 격차 고려)에서 열세하여 종합적으로 열세함.						
12	2	0.87	1.00	1.00	1.07	0.94	1.00	0.875
비 고		본건은 거래사례 대비 획지조건(형상 등) 우세하나 가로조건(가로의 폭 등), 행정조건(본건과 사례의 용적률 격차 고려)에서 열세하여 종합적으로 열세함.						
13	2	0.87	1.00	1.00	1.07	0.94	1.00	0.875
비 고		본건은 거래사례 대비 획지조건(형상 등) 우세하나 가로조건(가로의 폭 등), 행정조건(본건과 사례의 용적률 격차 고려)에서 열세하여 종합적으로 열세함.						
14	2	0.87	1.00	1.00	1.07	0.95	1.00	0.884
비 고		본건은 거래사례 대비 획지조건(형상 등) 우세하나 가로조건(가로의 폭 등), 행정조건(본건과 사례의 용적률 격차 고려)에서 열세하여 종합적으로 열세함.						
15	2	0.87	1.00	1.00	1.07	0.94	1.00	0.875
비 고		본건은 거래사례 대비 획지조건(형상 등) 우세하나 가로조건(가로의 폭 등), 행정조건(본건과 사례의 용적률 격차 고려)에서 열세하여 종합적으로 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
16	2	0.87	1.00	1.00	1.04	0.94	1.00	0.851
비 고		본건은 거래사례 대비 획지조건(형상 등) 우세하나 가로조건(가로의 폭 등), 행정조건(본건과 사례의 용적을 격차 고려)에서 열세하여 종합적으로 열세함.						
16	1	0.87	1.00	0.87	0.99	0.99	1.00	0.742
비 고		본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(형상 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						
17	2	0.87	1.00	1.00	1.07	0.94	1.00	0.875
비 고		본건은 거래사례 대비 획지조건(형상 등) 우세하나 가로조건(가로의 폭 등), 행정조건(본건과 사례의 용적을 격차 고려)에서 열세하여 종합적으로 열세함.						
18	2	0.87	1.00	1.00	1.04	0.94	1.00	0.851
비 고		본건은 거래사례 대비 획지조건(형상 등) 우세하나 가로조건(가로의 폭 등), 행정조건(본건과 사례의 용적을 격차 고려)에서 열세하여 종합적으로 열세함.						
18	1	0.87	1.00	0.87	0.99	0.99	1.00	0.742
비 고		본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(형상 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						
19	1	1.00	1.00	0.87	1.02	0.99	1.00	0.879
비 고		본건은 거래사례 대비 획지조건(형상 등) 우세하나 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세하여 종합적으로 열세함.						
19	2	0.87	1.00	1.00	1.07	0.94	1.00	0.875
비 고		본건은 거래사례 대비 획지조건(형상 등) 우세하나 가로조건(가로의 폭 등), 행정조건(본건과 사례의 용적을 격차 고려)에서 열세하여 종합적으로 열세함.						
20	2	0.87	1.00	1.00	1.04	0.94	1.00	0.851
비 고		본건은 거래사례 대비 획지조건(형상 등) 우세하나 가로조건(가로의 폭 등), 행정조건(본건과 사례의 용적을 격차 고려)에서 열세하여 종합적으로 열세함.						
21	1	1.00	1.00	0.87	0.87	0.99	1.00	0.749
비 고		본건은 거래사례 대비 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(형상 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
22	2	0.87	1.00	1.00	1.01	0.95	1.00	0.835
비 고		본건은 거래사례 대비 획지조건(형상 등) 우세하나 가로조건(가로의 폭 등), 행정조건(본건과 사례의 용적을 격차 고려)에서 열세하여 종합적으로 열세함.						
22	1	1.00	1.00	0.87	0.96	1.00	1.00	0.835
비 고		본건은 거래사례 대비 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(형상 등)에서 열세함.						
23	2	0.87	1.00	1.00	1.04	0.94	1.00	0.851
비 고		본건은 거래사례 대비 획지조건(형상 등) 우세하나 가로조건(가로의 폭 등), 행정조건(본건과 사례의 용적을 격차 고려)에서 열세하여 종합적으로 열세함.						
24	2	0.87	1.00	1.00	1.04	0.94	1.00	0.851
비 고		본건은 거래사례 대비 획지조건(형상 등) 우세하나 가로조건(가로의 폭 등), 행정조건(본건과 사례의 용적을 격차 고려)에서 열세하여 종합적으로 열세함.						
25	2	0.87	1.00	1.00	1.07	0.94	1.00	0.875
비 고		본건은 거래사례 대비 획지조건(형상 등) 우세하나 가로조건(가로의 폭 등), 행정조건(본건과 사례의 용적을 격차 고려)에서 열세하여 종합적으로 열세함.						
26	1	1.00	1.00	0.87	0.99	0.99	1.00	0.853
비 고		본건은 거래사례 대비 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(형상 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						
27	2	0.87	1.00	1.00	1.04	0.94	1.00	0.851
비 고		본건은 거래사례 대비 획지조건(형상 등) 우세하나 가로조건(가로의 폭 등), 행정조건(본건과 사례의 용적을 격차 고려)에서 열세하여 종합적으로 열세함.						
28	1	0.87	1.00	0.87	0.99	0.99	1.00	0.742
비 고		본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(형상 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						
29	1	1.00	1.00	0.87	0.99	0.99	1.00	0.853
비 고		본건은 거래사례 대비 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(형상 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
30	2	0.87	1.00	1.00	1.04	0.94	1.00	0.851
비 고		본건은 거래사례 대비 획지조건(형상 등) 우세하나 가로조건(가로의 폭 등), 행정조건(본건과 사례의 용적을 격차 고려)에서 열세하여 종합적으로 열세함.						
31	2	0.87	1.00	1.00	1.07	0.94	1.00	0.875
비 고		본건은 거래사례 대비 획지조건(형상 등) 우세하나 가로조건(가로의 폭 등), 행정조건(본건과 사례의 용적을 격차 고려)에서 열세하여 종합적으로 열세함.						
32	2	0.87	1.00	1.00	1.04	0.94	1.00	0.851
비 고		본건은 거래사례 대비 획지조건(형상 등) 우세하나 가로조건(가로의 폭 등), 행정조건(본건과 사례의 용적을 격차 고려)에서 열세하여 종합적으로 열세함.						
33	2	0.87	1.00	1.00	1.04	0.94	1.00	0.851
비 고		본건은 거래사례 대비 획지조건(형상 등) 우세하나 가로조건(가로의 폭 등), 행정조건(본건과 사례의 용적을 격차 고려)에서 열세하여 종합적으로 열세함.						
34	2	0.87	1.00	1.00	1.07	0.94	1.00	0.875
비 고		본건은 거래사례 대비 획지조건(형상 등) 우세하나 가로조건(가로의 폭 등), 행정조건(본건과 사례의 용적을 격차 고려)에서 열세하여 종합적으로 열세함.						
35	1	1.00	1.00	0.87	0.99	0.99	1.00	0.853
비 고		본건은 거래사례 대비 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(형상 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						
36	1	0.87	1.00	0.87	0.99	0.99	1.00	0.742
비 고		본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(형상 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						
37	1	1.00	1.00	0.87	0.99	0.99	1.00	0.853
비 고		본건은 거래사례 대비 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(형상 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						
38	2	0.87	1.00	1.00	1.04	0.94	1.00	0.851
비 고		본건은 거래사례 대비 획지조건(형상 등) 우세하나 가로조건(가로의 폭 등), 행정조건(본건과 사례의 용적을 격차 고려)에서 열세하여 종합적으로 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
39	1	1.00	1.00	0.87	1.02	1.00	1.00	0.887
비 고		본건은 거래사례 대비 획지조건(형상 등) 우세하나 환경조건(인근토지의 이용상황 등)에서 열세하여 종합적으로 열세함.						
39	2	0.87	1.00	1.00	1.07	0.95	1.00	0.884
비 고		본건은 거래사례 대비 획지조건(형상 등) 우세하나 가로조건(가로의 폭 등), 행정조건(본건과 사례의 용적을 격차 고려)에서 열세하여 종합적으로 열세함.						
40	1	1.00	1.00	0.87	0.99	0.99	1.00	0.853
비 고		본건은 거래사례 대비 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(형상 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						
40	3	1.00	1.00	0.85	1.00	0.33	1.00	0.281
비 고		본건은 거래사례 대비 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 행정조건(본건 현황 도로)에서 열세함.						
41	3	1.00	1.00	0.85	1.00	0.33	1.00	0.281
비 고		본건은 거래사례 대비 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 행정조건(본건 현황 도로)에서 열세함.						
42	3	1.00	1.00	0.85	1.00	0.33	1.00	0.281
비 고		본건은 거래사례 대비 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 행정조건(본건 현황 도로)에서 열세함.						
43	1	1.00	1.00	0.87	0.99	0.99	1.00	0.853
비 고		본건은 거래사례 대비 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(형상 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						
43	2	0.87	1.00	1.00	1.04	0.94	1.00	0.851
비 고		본건은 거래사례 대비 획지조건(형상 등) 우세하나 가로조건(가로의 폭 등), 행정조건(본건과 사례의 용적을 격차 고려)에서 열세하여 종합적으로 열세함.						
44	2	1.00	1.00	1.00	1.07	0.95	1.00	1.017
비 고		본건은 거래사례 대비 행정조건(본건과 사례의 용적을 격차 고려)에서 열세하나 획지조건(형상 등)에서 우세하여 종합적으로 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
45	2	1.00	1.00	1.00	1.07	0.95	1.00	1.017
비 고		본건은 거래사례 대비 행정조건(본건과 사례의 용적을 격차 고려)에서 열세하나 획지조건(형상 등)에서 우세하여 종합적으로 우세함.						
46	1	1.00	1.00	0.87	1.02	0.99	1.00	0.879
비 고		본건은 거래사례 대비 획지조건(형상 등) 우세하나 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세하여 종합적으로 열세함.						
47	2	0.87	1.00	1.00	1.07	0.95	1.00	0.884
비 고		본건은 거래사례 대비 획지조건(형상 등) 우세하나 가로조건(가로의 폭 등), 행정조건(본건과 사례의 용적을 격차 고려)에서 열세하여 종합적으로 열세함.						
48	2	1.00	1.00	1.00	1.04	0.92	1.00	0.957
비 고		본건은 거래사례 대비 획지조건(형상 등) 우세하나 행정조건(본건과 사례의 용적을 격차 고려)에서 열세하여 종합적으로 열세함.						
49	2	0.87	1.00	1.00	1.01	0.92	1.00	0.808
비 고		본건은 거래사례 대비 획지조건(형상 등) 우세하나 가로조건(가로의 폭 등), 행정조건(본건과 사례의 용적을 격차 고려)에서 열세하여 종합적으로 열세함.						
49	1	1.00	1.00	0.87	0.96	0.97	1.00	0.810
비 고		본건은 거래사례 대비 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(형상 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						
50	2	0.87	1.00	1.00	1.04	0.93	1.00	0.841
비 고		본건은 거래사례 대비 획지조건(형상 등) 우세하나 가로조건(가로의 폭 등), 행정조건(본건과 사례의 용적을 격차 고려)에서 열세하여 종합적으로 열세함.						
50	1	0.87	1.00	0.87	0.99	0.98	1.00	0.734
비 고		본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(형상 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						
51	2	0.87	1.00	1.00	1.04	0.93	1.00	0.841
비 고		본건은 거래사례 대비 획지조건(형상 등) 우세하나 가로조건(가로의 폭 등), 행정조건(본건과 사례의 용적을 격차 고려)에서 열세하여 종합적으로 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
52	1	0.87	1.00	0.87	1.02	0.98	1.00	0.757
비 고		본건은 거래사례 대비 획지조건(형상 등) 우세하나 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세하여 종합적으로 열세함.						
52	2	0.87	1.00	1.00	1.07	0.93	1.00	0.866
비 고		본건은 거래사례 대비 획지조건(형상 등) 우세하나 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 행정조건(본건과 사례의 용적률 격차 고려) 에서 열세하여 종합적으로 열세함.						
53	2	0.87	1.00	1.00	1.04	0.93	1.00	0.841
비 고		본건은 거래사례 대비 획지조건(형상 등) 우세하나 가로조건(가로의 폭 등), 행정조건(본건과 사례의 용적률 격차 고려)에서 열세하여 종합적으로 열세함.						
54	2	0.87	1.00	1.00	1.04	0.93	1.00	0.841
비 고		본건은 거래사례 대비 획지조건(형상 등) 우세하나 가로조건(가로의 폭 등), 행정조건(본건과 사례의 용적률 격차 고려)에서 열세하여 종합적으로 열세함.						
55	1	0.87	1.00	0.87	0.99	0.98	1.00	0.734
비 고		본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(형상 등), 행정조건(본건 지목 고려)에서 열세함.						
55	2	0.87	1.00	1.00	1.04	0.93	1.00	0.841
비 고		본건은 거래사례 대비 획지조건(형상 등) 우세하나 가로조건(가로의 폭 등), 행정조건(본건과 사례의 용적률 격차 고려)에서 열세하여 종합적으로 열세함.						
56	2	0.87	1.00	1.00	1.01	0.93	1.00	0.817
비 고		본건은 거래사례 대비 획지조건(형상 등) 우세하나 가로조건(가로의 폭 등), 행정조건(본건과 사례의 용적률 격차 고려) 에서 열세하여 종합적으로 열세함.						
56	1	0.87	1.00	0.87	0.96	0.98	1.00	0.712
비 고		본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(형상 등), 행정조건(본건 지목 고려) 에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정함.

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	1,910,000	1.00	1.03055	1.000	0.749	1,474,294	1,470,000	-
2	2,120,000	1.00	1.03283	1.000	0.860	1,883,055	1,880,000	-
3	2,120,000	1.00	1.03283	1.000	0.851	1,863,349	1,860,000	2종일주
	1,910,000	1.00	1.03055	1.000	0.853	1,679,002	1,680,000	1종일주
4	1,910,000	1.00	1.03055	1.000	0.861	1,694,749	1,690,000	1종일주
	1,050,000	1.00	1.04996	1.000	0.281	309,790	310,000	자연녹지 현황도로
5	1,910,000	1.00	1.03055	1.000	0.293	576,726	577,000	1종일주 현황도로
	1,050,000	1.00	1.04996	1.000	0.281	309,790	310,000	자연녹지 현황도로
6	1,910,000	1.00	1.03055	1.000	0.293	576,726	577,000	현황도로
7	1,910,000	1.00	1.03055	1.000	0.293	576,726	577,000	현황도로
8	1,910,000	1.00	1.03055	1.000	0.293	576,726	577,000	현황도로
9	2,120,000	1.00	1.03283	1.000	0.875	1,915,899	1,920,000	-
10	2,120,000	1.00	1.03283	1.000	0.875	1,915,899	1,920,000	-
11	2,120,000	1.00	1.03283	1.000	0.851	1,863,349	1,860,000	-
12	2,120,000	1.00	1.03283	1.000	0.875	1,915,899	1,920,000	-
13	2,120,000	1.00	1.03283	1.000	0.875	1,915,899	1,920,000	-
14	2,120,000	1.00	1.03283	1.000	0.884	1,935,606	1,940,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
15	2,120,000	1.00	1.03283	1.000	0.875	1,915,899	1,920,000	-
16	2,120,000	1.00	1.03283	1.000	0.851	1,863,349	1,860,000	2종일주
	1,910,000	1.00	1.03055	1.000	0.742	1,460,516	1,460,000	1종일주
17	2,120,000	1.00	1.03283	1.000	0.875	1,915,899	1,920,000	2종일주
18	2,120,000	1.00	1.03283	1.000	0.851	1,863,349	1,860,000	2종일주
	1,910,000	1.00	1.03055	1.000	0.742	1,460,516	1,460,000	1종일주
19	1,910,000	1.00	1.03055	1.000	0.879	1,730,180	1,730,000	1종일주
	2,120,000	1.00	1.03283	1.000	0.875	1,915,899	1,920,000	2종일주
20	2,120,000	1.00	1.03283	1.000	0.851	1,863,349	1,860,000	-
21	1,910,000	1.00	1.03055	1.000	0.749	1,474,294	1,470,000	1종일주
22	2,120,000	1.00	1.03283	1.000	0.835	1,828,315	1,830,000	2종일주
	1,910,000	1.00	1.03055	1.000	0.835	1,643,572	1,640,000	1종일주
23	2,120,000	1.00	1.03283	1.000	0.851	1,863,349	1,860,000	-
24	2,120,000	1.00	1.03283	1.000	0.851	1,863,349	1,860,000	-
25	2,120,000	1.00	1.03283	1.000	0.875	1,915,899	1,920,000	-
26	1,910,000	1.00	1.03055	1.000	0.853	1,679,002	1,680,000	1종일주
27	2,120,000	1.00	1.03283	1.000	0.851	1,863,349	1,860,000	-
28	1,910,000	1.00	1.03055	1.000	0.742	1,460,516	1,460,000	-
29	1,910,000	1.00	1.03055	1.000	0.853	1,679,003	1,680,000	-
30	2,120,000	1.00	1.03283	1.000	0.851	1,863,349	1,860,000	-
31	2,120,000	1.00	1.03283	1.000	0.875	1,915,899	1,920,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
32	2,120,000	1.00	1.03283	1.000	0.851	1,863,349	1,860,000	-
33	2,120,000	1.00	1.03283	1.000	0.851	1,863,349	1,860,000	-
34	2,120,000	1.00	1.03283	1.000	0.875	1,915,899	1,920,000	-
35	1,910,000	1.00	1.03055	1.000	0.853	1,679,002	1,680,000	-
36	1,910,000	1.00	1.03055	1.000	0.742	1,460,516	1,460,000	-
37	1,910,000	1.00	1.03055	1.000	0.853	1,679,003	1,680,000	-
38	2,120,000	1.00	1.03283	1.000	0.851	1,863,349	1,860,000	-
39	1,910,000	1.00	1.03055	1.000	0.887	1,745,926	1,750,000	1종일주
	2,120,000	1.00	1.03283	1.000	0.884	1,935,606	1,940,000	2종일주
40	1,910,000	1.00	1.03055	1.000	0.853	1,679,002	1,680,000	1종일주
	1,050,000	1.00	1.04996	1.000	0.281	309,790	310,000	자연녹지 현황도로
41	1,050,000	1.00	1.04996	1.000	0.281	309,790	310,000	현황도로
42	1,050,000	1.00	1.04996	1.000	0.281	309,790	310,000	현황도로
43	1,910,000	1.00	1.03055	1.000	0.853	1,679,002	1,680,000	1종일주
	2,120,000	1.00	1.03283	1.000	0.851	1,863,349	1,860,000	2종일주
44	2,120,000	1.00	1.03283	1.000	1.017	2,226,822	2,230,000	-
45	2,120,000	1.00	1.03283	1.000	1.017	2,226,822	2,230,000	2종일주
46	1,910,000	1.00	1.03055	1.000	0.879	1,730,180	1,730,000	1종일주
47	2,120,000	1.00	1.03283	1.000	0.884	1,935,606	1,940,000	-
48	2,120,000	1.00	1.03283	1.000	0.957	2,095,446	2,100,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
49	2,120,000	1.00	1.03283	1.000	0.808	1,769,196	1,770,000	2종일주
	1,910,000	1.00	1.03055	1.000	0.810	1,594,363	1,590,000	1종일주
50	2,120,000	1.00	1.03283	1.000	0.841	1,841,453	1,840,000	2종일주
	1,910,000	1.00	1.03055	1.000	0.734	1,444,769	1,440,000	1종일주
51	2,120,000	1.00	1.03283	1.000	0.841	1,841,453	1,840,000	-
52	1,910,000	1.00	1.03055	1.000	0.757	1,490,041	1,490,000	1종일주
	2,120,000	1.00	1.03283	1.000	0.866	1,896,193	1,900,000	2종일주
53	2,120,000	1.00	1.03283	1.000	0.841	1,841,453	1,840,000	-
54	2,120,000	1.00	1.03283	1.000	0.841	1,841,453	1,840,000	-
55	1,910,000	1.00	1.03055	1.000	0.734	1,444,769	1,440,000	1종일주
	2,120,000	1.00	1.03283	1.000	0.841	1,841,453	1,840,000	2종일주
56	2,120,000	1.00	1.03283	1.000	0.817	1,788,902	1,790,000	2종일주 오남3지역 주택조합 소유지분
	1,910,000	1.00	1.03055	1.000	0.712	1,401,465	1,400,000	1종일주 오남3지역 주택조합 소유지분

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	1,470,000	20	29,400,000	-
2	1,880,000	69	129,720,000	-
3	1,860,000	41	76,260,000	2종일주
	1,680,000	6	10,080,000	1종일주
4	1,690,000	45	76,050,000	1종일주
	310,000	5	1,550,000	자연녹지 현황도로
5	577,000	59	34,043,000	1종일주 현황도로
	310,000	44	13,640,000	자연녹지 현황도로
6	577,000	108	62,316,000	현황도로
7	577,000	73	42,121,000	현황도로
8	577,000	122	70,394,000	현황도로
9	1,920,000	487	935,040,000	-
10	1,920,000	595	1,142,400,000	-
11	1,860,000	485	902,100,000	-
12	1,920,000	94	180,480,000	-
13	1,920,000	382	733,440,000	-
14	1,940,000	1,185	2,298,900,000	-
15	1,920,000	381	731,520,000	-
16	1,860,000	474	881,640,000	2종일주
	1,460,000	110	160,600,000	1종일주

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
17	1,920,000	360	691,200,000	2종일주
18	1,860,000	500	930,000,000	2종일주
	1,460,000	95	138,700,000	1종일주
19	1,730,000	549	949,770,000	1종일주
	1,920,000	137	263,040,000	2종일주
20	1,860,000	156	290,160,000	-
21	1,470,000	390	573,300,000	1종일주
22	1,830,000	1,306	2,389,980,000	2종일주
	1,640,000	527	864,280,000	1종일주
23	1,860,000	529	983,940,000	-
24	1,860,000	196	364,560,000	-
25	1,920,000	262	503,040,000	-
26	1,680,000	523	878,640,000	1종일주
27	1,860,000	92	171,120,000	-
28	1,460,000	77	112,420,000	-
29	1,680,000	11	18,480,000	-
30	1,860,000	529	983,940,000	-
31	1,920,000	499	958,080,000	-
32	1,860,000	565	1,050,900,000	-
33	1,860,000	334	621,240,000	-
34	1,920,000	585	1,123,200,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
35	1,680,000	251	421,680,000	-
36	1,460,000	23	33,580,000	-
37	1,680,000	28	47,040,000	-
38	1,860,000	49	91,140,000	-
39	1,750,000	683	1,195,250,000	1종일주
	1,940,000	260	504,400,000	2종일주
40	1,680,000	31	52,080,000	1종일주
	310,000	10	3,100,000	자연녹지 현황도로
41	310,000	40	12,400,000	현황도로
42	310,000	50	15,500,000	현황도로
43	1,680,000	294	493,920,000	1종일주
	1,860,000	114	212,040,000	2종일주
44	2,230,000	688	1,534,240,000	-
45	2,230,000	499	1,112,770,000	2종일주
46	1,730,000	171	295,830,000	1종일주
47	1,940,000	830	1,610,200,000	-
48	2,100,000	23	48,300,000	-
49	1,770,000	1,588	2,810,760,000	2종일주
	1,590,000	769	1,222,710,000	1종일주
50	1,840,000	555	1,021,200,000	2종일주
	1,440,000	65	93,600,000	1종일주

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
51	1,840,000	662	1,218,080,000	-
52	1,490,000	179	266,710,000	1종일주
	1,900,000	54	102,600,000	2종일주
53	1,840,000	493	907,120,000	-
54	1,840,000	90	165,600,000	-
55	1,440,000	175	252,000,000	1종일주
	1,840,000	10	18,400,000	2종일주
56	1,790,000	1,152	2,062,080,000	2종일주 오남3지역 주택조합 소유지분
	1,400,000	319	446,600,000	1종일주 오남3지역 주택조합 소유지분
합 계	-	23,162	41,642,614,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	40,811,315,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	41,642,614,000	-

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

다. 토지 감정평가액의 결정

본건의 시장성 등을 고려하되, 상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
1	1,470,000	20	29,400,000	-
2	1,840,000	69	126,960,000	-
3	1,820,000	41	74,620,000	2종일주
	1,670,000	6	10,020,000	1종일주
4	1,690,000	45	76,050,000	1종일주
	285,000	5	1,425,000	자연녹지 현황도로

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
5	575,000	59	33,925,000	1종일주 현황도로
	285,000	44	12,540,000	자연녹지 현황도로
6	575,000	108	62,100,000	현황도로
7	575,000	73	41,975,000	현황도로
8	575,000	122	70,150,000	현황도로
9	1,870,000	487	910,690,000	-
10	1,870,000	595	1,112,650,000	-
11	1,820,000	485	882,700,000	-
12	1,870,000	94	175,780,000	-
13	1,870,000	382	714,340,000	-
14	1,890,000	1,185	2,239,650,000	-
15	1,870,000	381	712,470,000	-
16	1,820,000	474	862,680,000	2종일주
	1,450,000	110	159,500,000	1종일주
17	1,870,000	360	673,200,000	2종일주
18	1,820,000	500	910,000,000	2종일주
	1,450,000	95	137,750,000	1종일주
19	1,730,000	549	949,770,000	1종일주
	1,870,000	137	256,190,000	2종일주
20	1,820,000	156	283,920,000	-
21	1,470,000	390	573,300,000	1종일주

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
22	1,780,000	1,306	2,324,680,000	2종일주
	1,640,000	527	864,280,000	1종일주
23	1,820,000	529	962,780,000	-
24	1,820,000	196	356,720,000	-
25	1,870,000	262	489,940,000	-
26	1,670,000	523	873,410,000	1종일주
27	1,820,000	92	167,440,000	-
28	1,450,000	77	111,650,000	-
29	1,670,000	11	18,370,000	-
30	1,820,000	529	962,780,000	-
31	1,870,000	499	933,130,000	-
32	1,820,000	565	1,028,300,000	-
33	1,820,000	334	607,880,000	-
34	1,870,000	585	1,093,950,000	-
35	1,670,000	251	419,170,000	-
36	1,450,000	23	33,350,000	-
37	1,670,000	28	46,760,000	-
38	1,820,000	49	89,180,000	-
39	1,740,000	683	1,188,420,000	1종일주
	1,890,000	260	491,400,000	2종일주

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
40	1,670,000	31	51,770,000	1종일주
	285,000	10	2,850,000	자연녹지 현황도로
41	285,000	40	11,400,000	현황도로
42	285,000	50	14,250,000	현황도로
43	1,670,000	294	490,980,000	1종일주
	1,820,000	114	207,480,000	2종일주
44	2,180,000	688	1,499,840,000	-
45	2,180,000	499	1,087,820,000	2종일주
46	1,730,000	171	295,830,000	1종일주
47	1,890,000	830	1,568,700,000	-
48	2,050,000	23	47,150,000	-
49	1,720,000	1,588	2,731,360,000	2종일주
	1,590,000	769	1,222,710,000	1종일주
50	1,800,000	555	999,000,000	2종일주
	1,440,000	65	93,600,000	1종일주
51	1,800,000	662	1,191,600,000	-
52	1,490,000	179	266,710,000	1종일주
	1,860,000	54	100,440,000	2종일주
53	1,800,000	493	887,400,000	-
54	1,800,000	90	162,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
55	1,440,000	175	252,000,000	1종일주
	1,800,000	10	18,000,000	2종일주
56	1,740,000	1,152	2,004,480,000	2종일주 오남3지역 주택조합 소유지분
	1,400,000	319	446,600,000	1종일주 오남3지역 주택조합 소유지분
합 계	-	23,162	40,811,315,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

구 분	기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	1	1,470,000	20	29,400,000	-
	2	1,840,000	69	126,960,000	-
	3	1,820,000	41	74,620,000	2종일주
		1,670,000	6	10,020,000	1종일주
	4	1,690,000	45	76,050,000	1종일주
		285,000	5	1,425,000	자연녹지 현황도로
	5	575,000	59	33,925,000	1종일주 현황도로
		285,000	44	12,540,000	자연녹지 현황도로
	6	575,000	108	62,100,000	현황도로
	7	575,000	73	41,975,000	현황도로
	8	575,000	122	70,150,000	현황도로
	9	1,870,000	487	910,690,000	-
	10	1,870,000	595	1,112,650,000	-
	11	1,820,000	485	882,700,000	-
	12	1,870,000	94	175,780,000	-
	13	1,870,000	382	714,340,000	-
	14	1,890,000	1,185	2,239,650,000	-
	15	1,870,000	381	712,470,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분	기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	16	1,820,000	474	862,680,000	2종일주
		1,450,000	110	159,500,000	1종일주
	17	1,870,000	360	673,200,000	2종일주
	18	1,820,000	500	910,000,000	2종일주
		1,450,000	95	137,750,000	1종일주
	19	1,730,000	549	949,770,000	1종일주
		1,870,000	137	256,190,000	2종일주
	20	1,820,000	156	283,920,000	-
	21	1,470,000	390	573,300,000	1종일주
	22	1,780,000	1,306	2,324,680,000	2종일주
		1,640,000	527	864,280,000	1종일주
	23	1,820,000	529	962,780,000	-
	24	1,820,000	196	356,720,000	-
	25	1,870,000	262	489,940,000	-
	26	1,670,000	523	873,410,000	1종일주
	27	1,820,000	92	167,440,000	-
	28	1,450,000	77	111,650,000	-
	29	1,670,000	11	18,370,000	-
	30	1,820,000	529	962,780,000	-
	31	1,870,000	499	933,130,000	-
	32	1,820,000	565	1,028,300,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분	기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	33	1,820,000	334	607,880,000	-
	34	1,870,000	585	1,093,950,000	-
	35	1,670,000	251	419,170,000	-
	36	1,450,000	23	33,350,000	-
	37	1,670,000	28	46,760,000	-
	38	1,820,000	49	89,180,000	-
	39	1,740,000	683	1,188,420,000	1종일주
		1,890,000	260	491,400,000	2종일주
	40	1,670,000	31	51,770,000	1종일주
		285,000	10	2,850,000	자연녹지 현황도로
	41	285,000	40	11,400,000	현황도로
	42	285,000	50	14,250,000	현황도로
	43	1,670,000	294	490,980,000	1종일주
		1,820,000	114	207,480,000	2종일주
	44	2,180,000	688	1,499,840,000	-
	45	2,180,000	499	1,087,820,000	2종일주
	46	1,730,000	171	295,830,000	1종일주
	47	1,890,000	830	1,568,700,000	-
	48	2,050,000	23	47,150,000	-
	49	1,720,000	1,588	2,731,360,000	2종일주
		1,590,000	769	1,222,710,000	1종일주

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분	기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	50	1,800,000	555	999,000,000	2종일주
		1,440,000	65	93,600,000	1종일주
	51	1,800,000	662	1,191,600,000	-
	52	1,490,000	179	266,710,000	1종일주
		1,860,000	54	100,440,000	2종일주
	53	1,800,000	493	887,400,000	-
	54	1,800,000	90	162,000,000	-
	55	1,440,000	175	252,000,000	1종일주
		1,800,000	10	18,000,000	2종일주
	56	1,740,000	1,152	2,004,480,000	2종일주 오남3지역 주택조합 소유지분
		1,400,000	319	446,600,000	1종일주 오남3지역 주택조합 소유지분
토지소계		-	23,162	40,811,315,000	-

2. 결정의견

본건은 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 자연녹지지역 내에 소재하는 토지(주거나 지 및 도로)로서 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하였음.

(토지)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액 (원)	
1	경기도 남양주시 오남읍 오남리	726-1	대	제1종 일반주거지역	20	20	1,470,000	29,400,000	
2	"	726-3	대	제2종 일반주거지역	69	69	1,840,000	126,960,000	
3	"	726-4	잡종지	제2종 일반주거지역	47	41	1,820,000	74,620,000	2종일주
				제1종 일반주거지역		6	1,670,000	10,020,000	1종일주
4	"	726-6	대	제1종 일반주거지역	50	45	1,690,000	76,050,000	1종일주
				자연녹지지역		5	285,000	1,425,000	자연녹지 현황도로
5	"	733-5	임야	제1종 일반주거지역	103	59	575,000	33,925,000	1종일주 현황도로
				자연녹지지역		44	285,000	12,540,000	자연녹지 현황도로
6	"	735-2	임야	제1종 일반주거지역	108	108	575,000	62,100,000	현황도로
7	"	735-3	임야	제1종 일반주거지역	73	73	575,000	41,975,000	현황도로

(토지)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액 (원)	
8	"	735	임야	제1종 일반주거지역	122	122	575,000	70,150,000	현황도로
9	"	736-10	잡종지	제2종 일반주거지역	487	487	1,870,000	910,690,000	
10	"	736-11	잡종지	제2종 일반주거지역	595	595	1,870,000	1,112,650,000	
11	"	736-12	잡종지	제2종 일반주거지역	485	485	1,820,000	882,700,000	
12	"	736-13	잡종지	제2종 일반주거지역	94	94	1,870,000	175,780,000	
13	"	736-14	잡종지	제2종 일반주거지역	382	382	1,870,000	714,340,000	
14	"	736-15	대	제2종 일반주거지역	1,185	1,185	1,890,000	2,239,650,000	
15	"	736-16	잡종지	제2종 일반주거지역	381	381	1,870,000	712,470,000	
16	"	736-17	잡종지	제2종 일반주거지역	584	474	1,820,000	862,680,000	2종일주
				제1종 일반주거지역		110	1,450,000	159,500,000	1종일주
17	"	736-18	잡종지	제2종 일반주거지역	360	360	1,870,000	673,200,000	2종일주
				제1종 일반주거지역					

(토지)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액 (원)	
18	"	736-19	잡종지	제2종 일반주거지역 제1종 일반주거지역	595	500	1,820,000	910,000,000	2종일주
						95	1,450,000	137,750,000	1종일주
19	"	736-20	잡종지	제1종 일반주거지역 제2종 일반주거지역	686	549	1,730,000	949,770,000	1종일주
						137	1,870,000	256,190,000	2종일주
20	"	736-21	잡종지	제2종 일반주거지역	156	156	1,820,000	283,920,000	
21	"	736-22	잡종지	제1종 일반주거지역 제2종 일반주거지역	390	390	1,470,000	573,300,000	1종일주
22	"	736-23	대	제2종 일반주거지역 제1종 일반주거지역	1,833	1,306	1,780,000	2,324,680,000	2종일주
						527	1,640,000	864,280,000	1종일주
23	"	736-24	잡종지	제2종 일반주거지역	529	529	1,820,000	962,780,000	
24	"	736-25	잡종지	제2종 일반주거지역	196	196	1,820,000	356,720,000	

(토지)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액 (원)	
25	"	736-27	잡종지	제2종 일반주거지역	262	262	1,870,000	489,940,000	1종일주
26	"	736-29	잡종지	제1종 일반주거지역 제2종 일반주거지역	523	523	1,670,000	873,410,000	
27	"	736-30	잡종지	제2종 일반주거지역	92	92	1,820,000	167,440,000	
28	"	736-31	잡종지	제1종 일반주거지역	77	77	1,450,000	111,650,000	
29	"	736-32	잡종지	제1종 일반주거지역	11	11	1,670,000	18,370,000	
30	"	736-5	잡종지	제2종 일반주거지역	529	529	1,820,000	962,780,000	
31	"	736-6	잡종지	제2종 일반주거지역	499	499	1,870,000	933,130,000	
32	"	736-7	잡종지	제2종 일반주거지역	565	565	1,820,000	1,028,300,000	
33	"	736-8	잡종지	제2종 일반주거지역	334	334	1,820,000	607,880,000	
34	"	736-9	잡종지	제2종 일반주거지역	585	585	1,870,000	1,093,950,000	

(토지)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액 (원)	
35	"	737-1	잡종지	제1종 일반주거지역 자연녹지지역	251	251	1,670,000	419,170,000	1종일주
36	"	737	잡종지	제1종 일반주거지역	23	23	1,450,000	33,350,000	
37	"	739-10	잡종지	제1종 일반주거지역	28	28	1,670,000	46,760,000	
38	"	739-14	잡종지	제2종 일반주거지역	49	49	1,820,000	89,180,000	타인소유 건물로인한 토지소유권 제한시단가 1,274,000원 /㎡
39	"	739-18	대	제1종 일반주거지역 제2종 일반주거지역 제3종 일반주거지역	943	683	1,740,000	1,188,420,000	1종일주
						260	1,890,000	491,400,000	2종일주
40	"	739-19	잡종지	제1종 일반주거지역 자연녹지지역	41	31	1,670,000	51,770,000	1종일주
						10	285,000	2,850,000	자연녹지 현황도로
41	"	739-20	잡종지	자연녹지지역	40	40	285,000	11,400,000	현황도로

(토지)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액 (원)	
42	"	739-23	잡종지	자연녹지지역	50	50	285,000	14,250,000	현황도로
43	"	739-2	잡종지	제1종 일반주거지역 제2종 일반주거지역	408	294	1,670,000	490,980,000	1종일주
						114	1,820,000	207,480,000	2종일주
44	"	739-5	대	제2종 일반주거지역	688	688	2,180,000	1,499,840,000	
45	"	739-6	대	제2종 일반주거지역 제1종 일반주거지역	499	499	2,180,000	1,087,820,000	2종일주
46	"	739-9	잡종지	제1종 일반주거지역 자연녹지지역	171	171	1,730,000	295,830,000	1종일주
47	"	739	대	제2종 일반주거지역	830	830	1,890,000	1,568,700,000	
48	"	740-4	임야	제2종 일반주거지역	23	23	2,050,000	47,150,000	타인소유 건물로인한 토지소유권 제한시단가 1,435,000원 /㎡

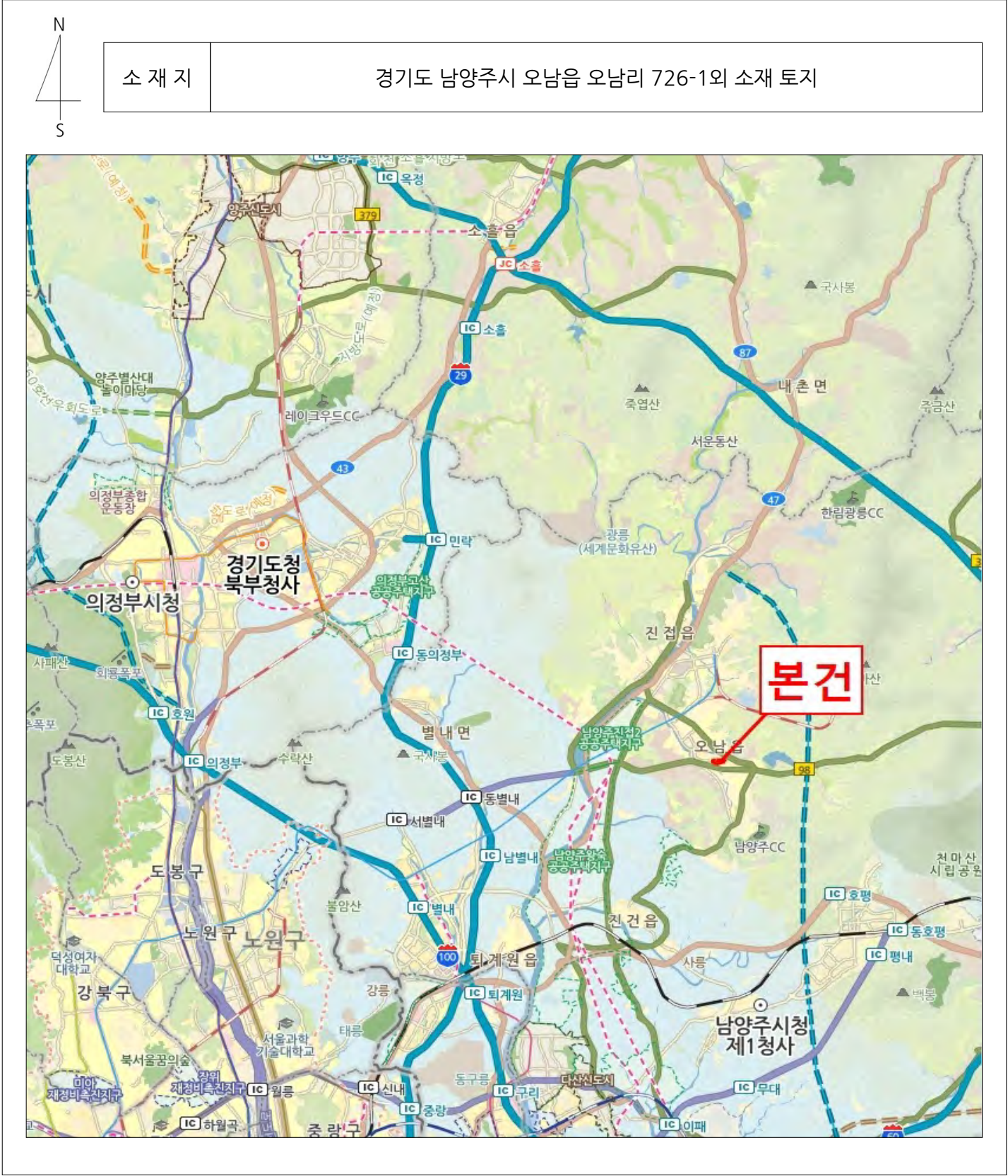
(토지)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액 (원)	
49	"	781-1	임야	제2종 일반주거지역	2,357	1,588	1,720,000	2,731,360,000	2종일주
				제1종 일반주거지역		769	1,590,000	1,222,710,000	1종일주
50	"	788-1	전	제2종 일반주거지역	620	555	1,800,000	999,000,000	2종일주
				제1종 일반주거지역		65	1,440,000	93,600,000	1종일주
51	"	788-3	전	제2종 일반주거지역	662	662	1,800,000	1,191,600,000	
52	"	788-6	전	제1종 일반주거지역	233	179	1,490,000	266,710,000	1종일주
				제2종 일반주거지역		54	1,860,000	100,440,000	2종일주
53	"	788-7	전	제2종 일반주거지역	493	493	1,800,000	887,400,000	
54	"	788-8	전	제2종 일반주거지역	90	90	1,800,000	162,000,000	

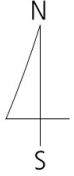
(토지)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액 (원)	
55	"	788-9	전	제1종 일반주거지역 제2종 일반주거지역	185	[175 <			

광역위치도

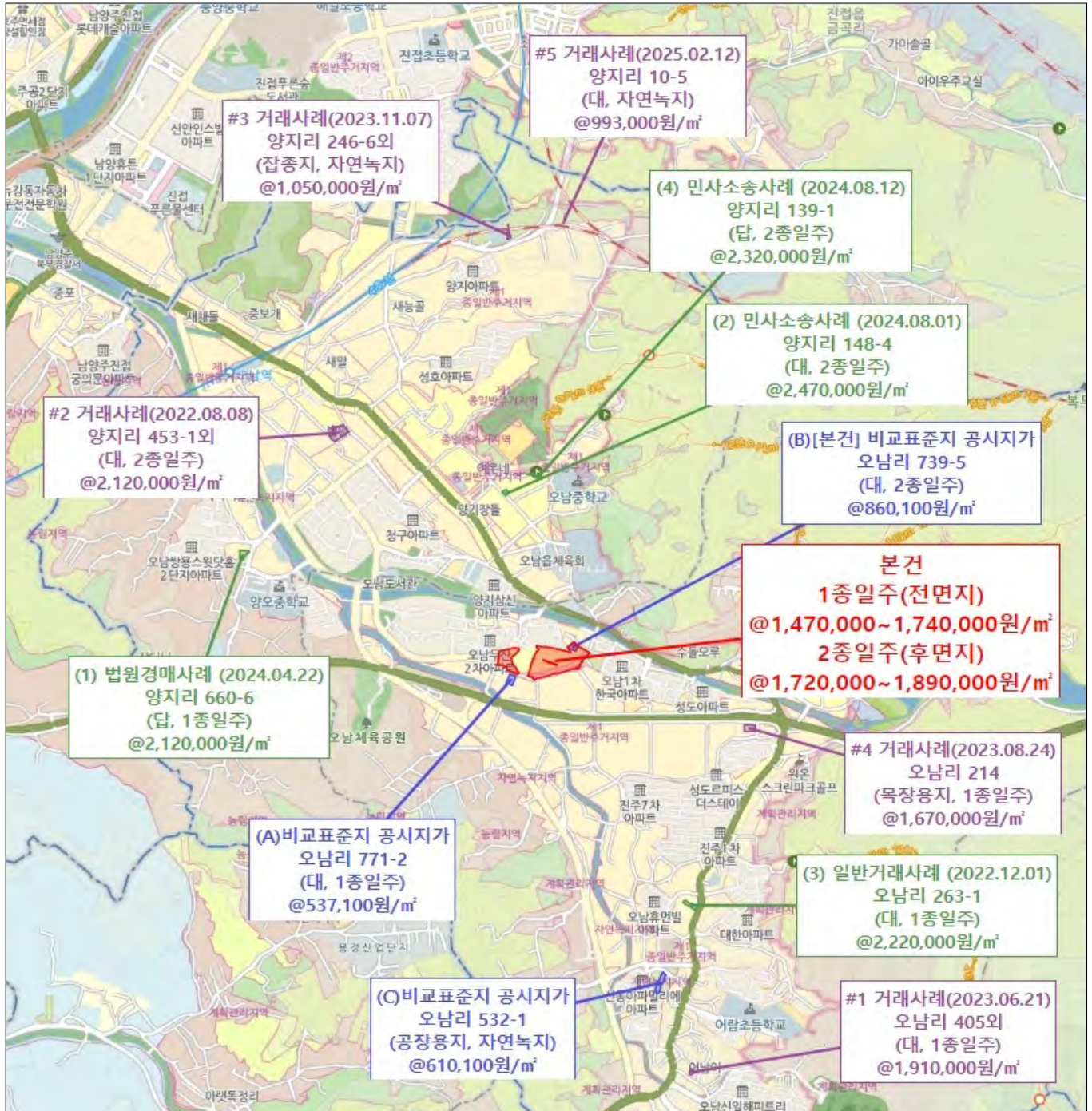


상 세 위 치 도

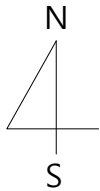


소 재 지

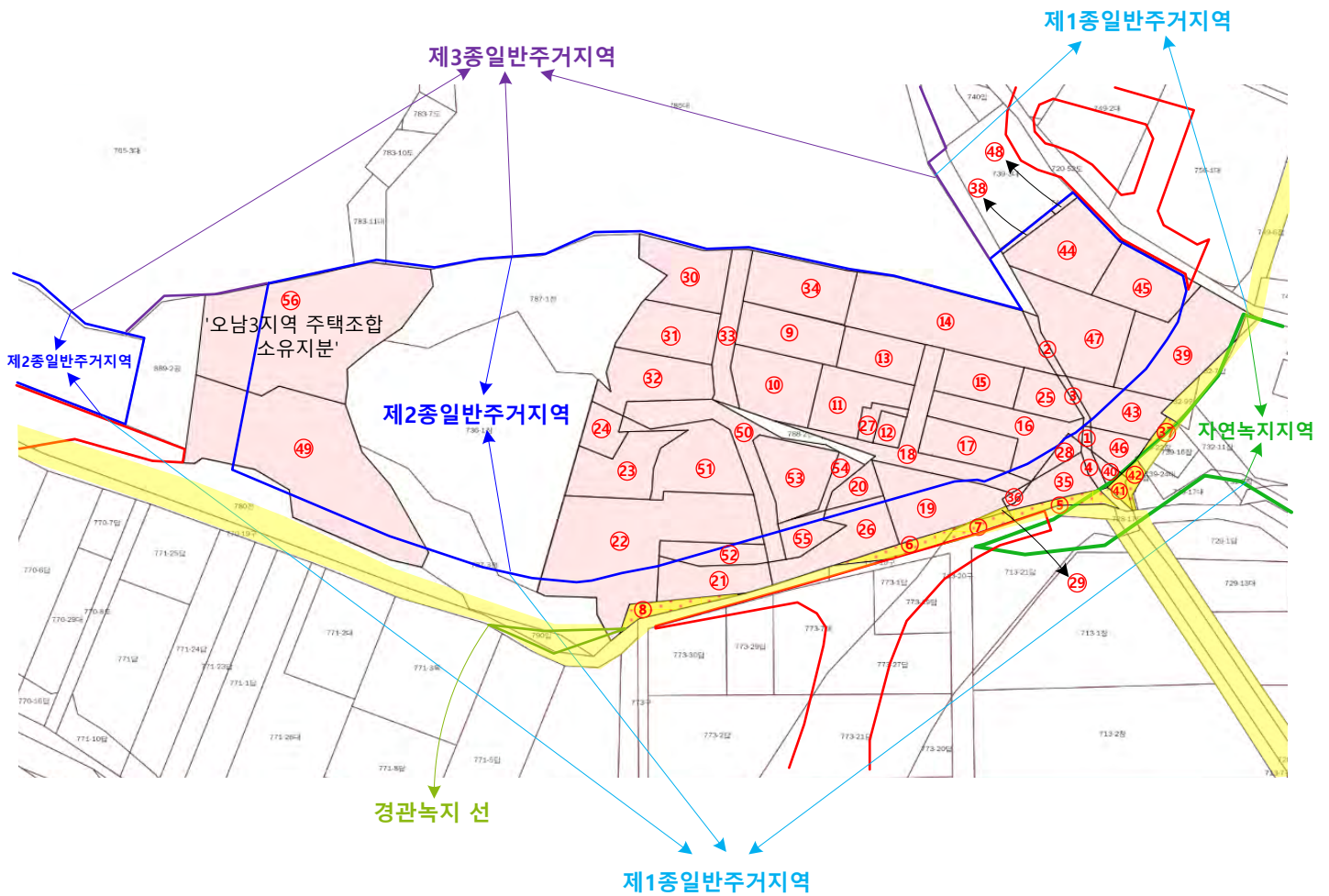
경기도 남양주시 오남읍 오남리 726-1외 소재 토지



지 적 개 황 도



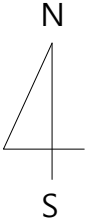
NO SCALE



— 도시계획시설 도로선

※ [토지목록] 참고

건 물 개 황 도



NO SCALE

[토지목록]

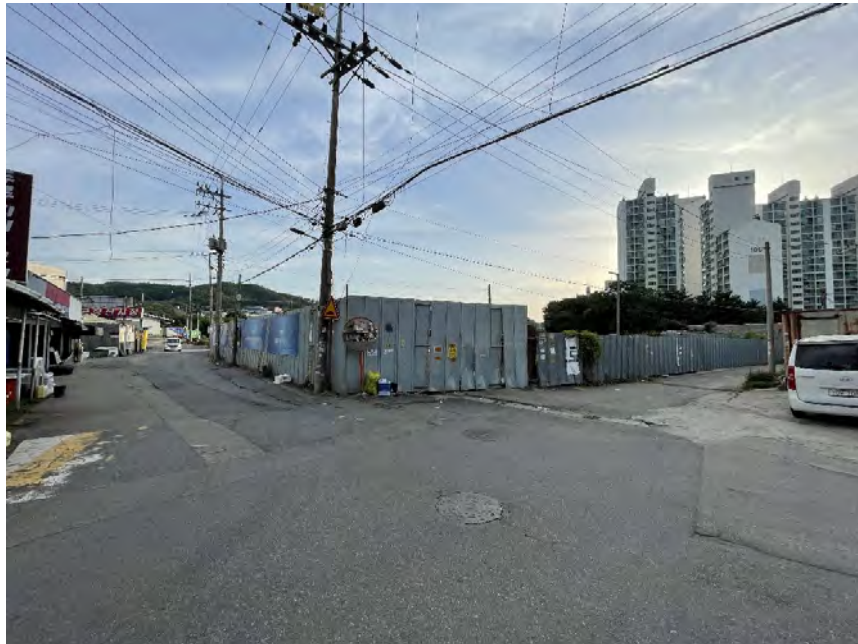
번호	소재지	지목	비고
1	오남리 726-1	대	
2	오남리 726-3	대	
3	오남리 726-4	잡	
4	오남리 726-6	대	
5	오남리 733-5	임	현황 도로
6	오남리 735-2	임	현황 도로
7	오남리 735-3	임	현황 도로
8	오남리 735	임	현황 도로
9	오남리 736-10	잡	
10	오남리 736-11	잡	
11	오남리 736-12	잡	
12	오남리 736-13	잡	
13	오남리 736-14	잡	
14	오남리 736-15	대	
15	오남리 736-16	잡	
16	오남리 736-17	잡	
17	오남리 736-18	잡	
18	오남리 736-19	잡	
19	오남리 736-20	잡	
20	오남리 736-21	잡	
21	오남리 736-22	잡	
22	오남리 736-23	대	
23	오남리 736-24	잡	
24	오남리 736-25	잡	
25	오남리 736-27	잡	
26	오남리 736-29	잡	
27	오남리 736-30	잡	
28	오남리 736-31	잡	
29	오남리 736-32	잡	
30	오남리 736-5	잡	
31	오남리 736-6	잡	
32	오남리 736-7	잡	
33	오남리 736-8	잡	

번호	소재지	지목	비고
34	오남리 736-9	잡	
35	오남리 737-1	잡	
36	오남리 737	잡	
37	오남리 739-10	잡	
38	오남리 739-14	잡	'타인점유토지'
39	오남리 739-18	대	
40	오남리 739-19	잡	
41	오남리 739-20	잡	현황 도로
42	오남리 739-23	잡	현황 도로
43	오남리 739-2	잡	
44	오남리 739-5	대	
45	오남리 739-6	대	
46	오남리 739-9	잡	
47	오남리 739	대	
48	오남리 740-4	임	'타인점유토지'
49	오남리 781-1	임	
50	오남리 788-1	전	
51	오남리 788-3	전	
52	오남리 788-6	전	
53	오남리 788-7	전	
54	오남리 788-8	전	
55	오남리 788-9	전	
56	오남리 782-3	전	

사 진 용 지



오남3지구 사업지 외 - 남동측 전경



오남3지구 사업지 외 - 동측 전경

사 진 용 지



오남3지구 사업지 외 - 남서측 전경



오남3지구 사업지 내 서측 전경

사 진 용 지



오남3지구 사업지 내 동측 전경



오남3지구 사업지 내 전경 - (1)

사진용지



본건 주위환경



기호 (38), (48) 토지