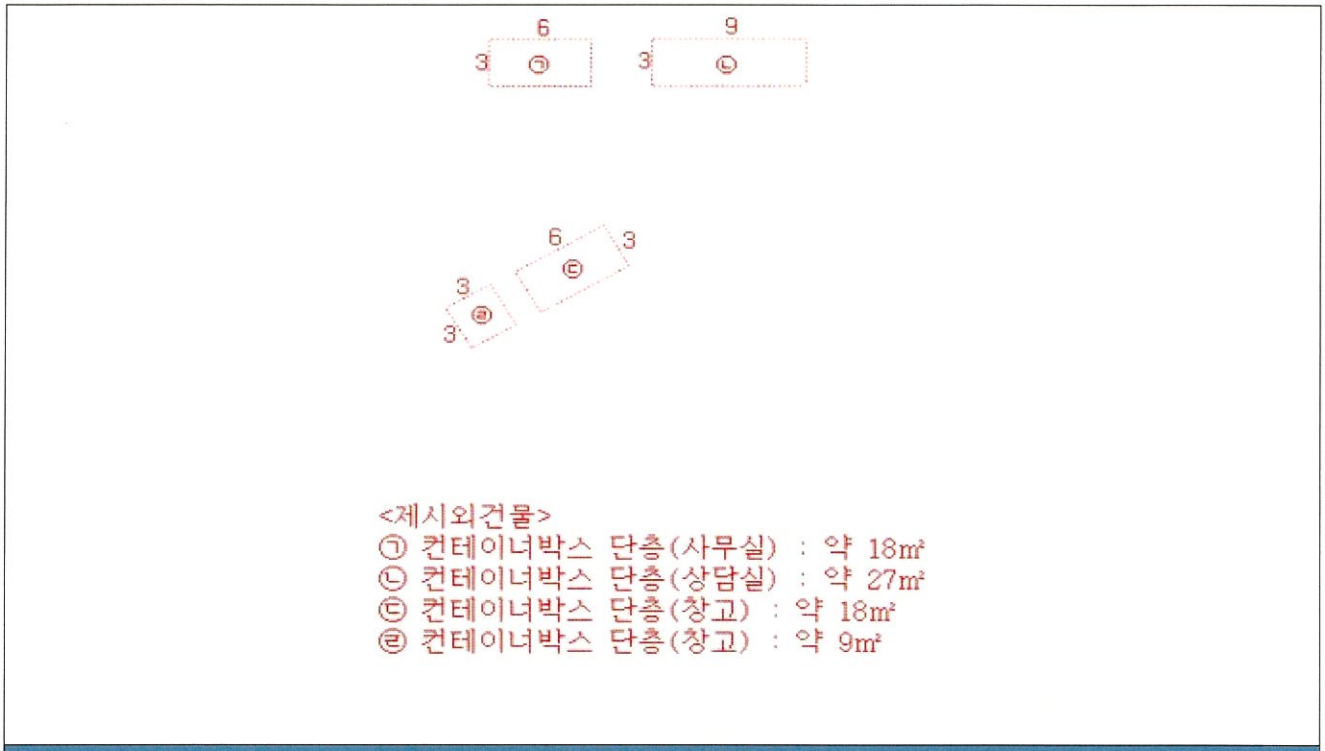


제시외 건물 사진



제시외 건물 사진

3. 기타자료 – 제시외 건물 개황도



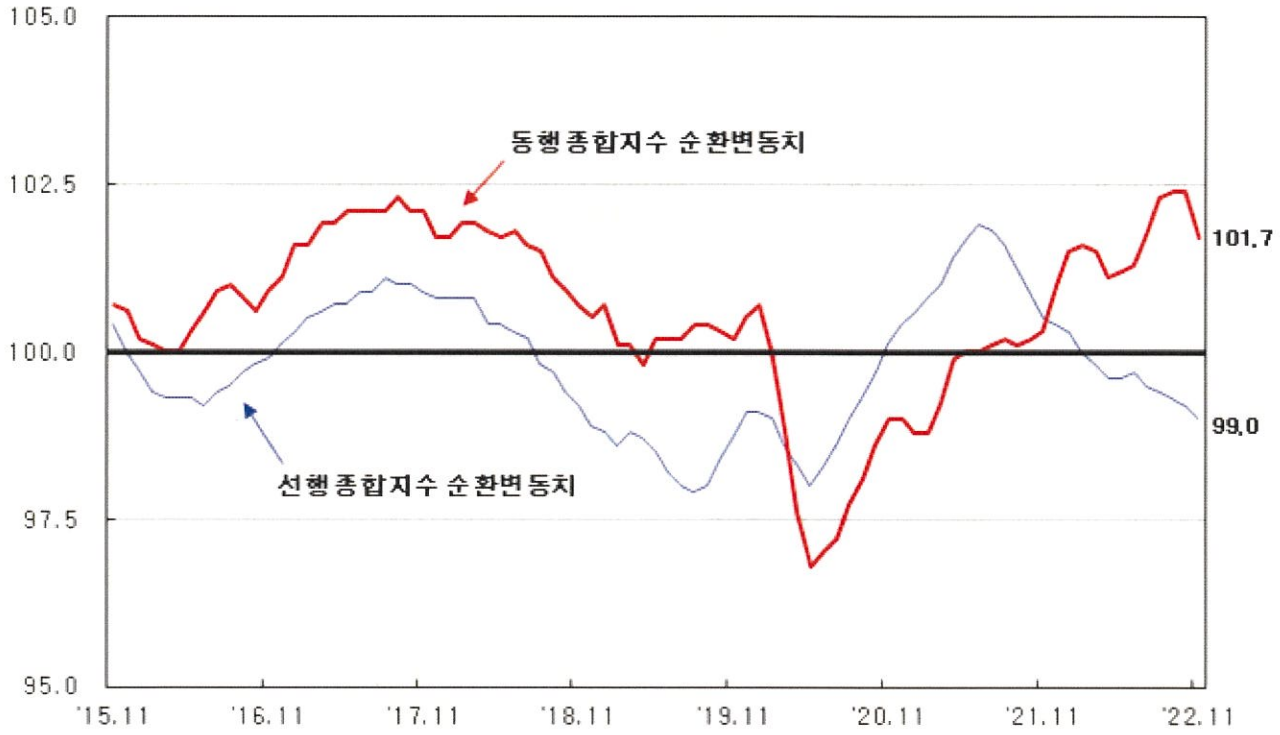
제시외 건물 개황도

CHAPTER 03. 경기동향 및 전망

Ⅰ. 경기동향

2022 년 11 월 통계청 발표에 따르면, 현재의 경기상황을 보여주는 동행지수 순환변동치는 건설기성액은 증가했으나, 경제심리지수, 건설수주액 등이 감소해 전월대비 0.7p 하락, 경기국면을 예고해주는 선행지수 순환변동치는 기계류내수출하지수, 재고순환지표는 증가했으나, 경제심리지수, 건설수주액 등이 감소해 전월대비 0.2p 하락하였음.

[경기종합지수 추이]



출처: 2022 년 11 월산업활동동향,통계청

[최근 경기종합지수]

	'22.7 월 p	8 월 p	9 월 p	10 월 p	11 월 p
동행종합지수(2015=100)	122.2	123.1	123.4	123.7	123.1
. 전월비(%)	0.7	0.7	0.2	0.2	-0.5
동행지수 순환변동치	101.8	102.3	102.4	102.4	101.7
. 전월차(p)	0.5	0.5	0.1	0.0	-0.7
선행종합지수(2015=100)	129.4	129.6	130.0	130.3	130.4
. 전월비(%)	0.2	0.2	0.3	0.2	0.1
선행지수 순환변동치	99.5	99.4	99.3	99.2	99.0
. 전월차(p)	-0.2	-0.1	-0.1	-0.1	-0.2

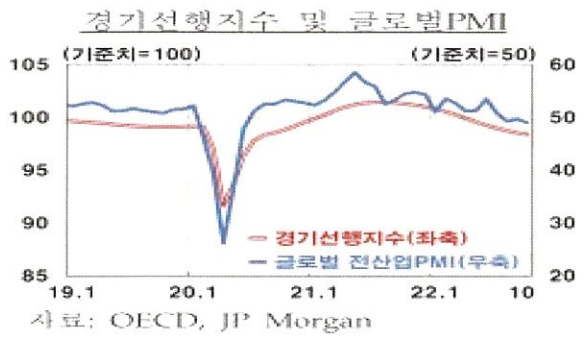
출처: 2022 년 11 월산업활동동향,통계청

Ⅱ. 경기전망

1. 해외 경제여건

가. 세계경제

세계경제는 3/4 분기중 글로벌 통화긴축 강화. 에너지 문제, 중국 부진등으로 주요국 경기가 위축되면서 빠르게 둔화되었으며, 향후에도 글로벌 경기둔화 흐름이 이어지다가 하반기 이후 중국 방역조치 완화 등으로 부진이 점차 완화될 전망임.



경기선행지수 및 글로벌PMI

세계경제 성장률 전망

(%)

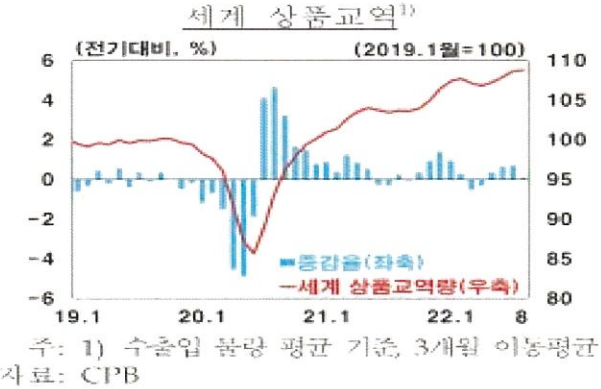
	전망시점	2021	2022[e]	2023[e]
IMF	22.10월	6.0	3.2	2.7
(선진국)		5.2	2.4	1.1
(신흥국)		6.6	3.7	3.7
OECD	22.11월	5.9	3.1	2.2
Bloomberg	22.11월	6.0	2.9	2.1
6개 IB 평균	22.11월	6.2	3.2	2.1

자료: 각 기관

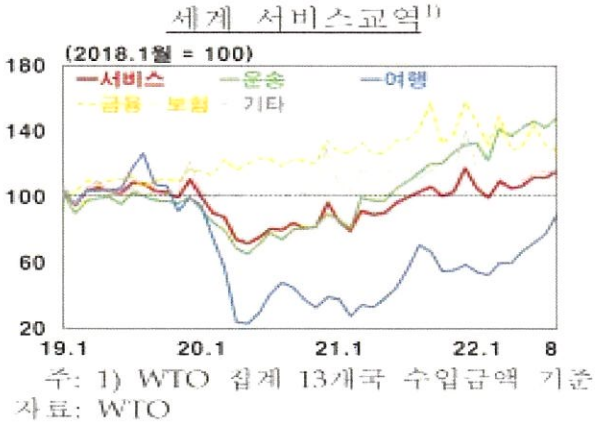
세계 경제성장률 전망

자료 : 경제전망보고서(2022.11) 한국은행

세계교역은 상품교역을 중심으로 증가세가 둔화될 전망이고 향후 상품교역은 증가세 둔화 흐름이 이어지겠으나, 서비스교역은 해외여행 등 펜트업 수요의 영향으로 회복세를 지속할 전망임.



세계 상품교역



세계 서비스교역

자료 : 경제전망보고서(2022.11) 한국은행

대일감정원 Daeil Appraisal Board

나. 국제유가 및 기타원자재가격

국제유가(두바이유 기준)는 배럴당 90 달러 내외에서 등락하였으며 글로벌 경기침체 우려 등 하방요인과 OPEC+ 감산 결정 등 상방요인이 혼재함. 주요 기관은 향후 국제유가가 점차 하락하겠으나 그 속도는 완만할 것으로 전망됨.

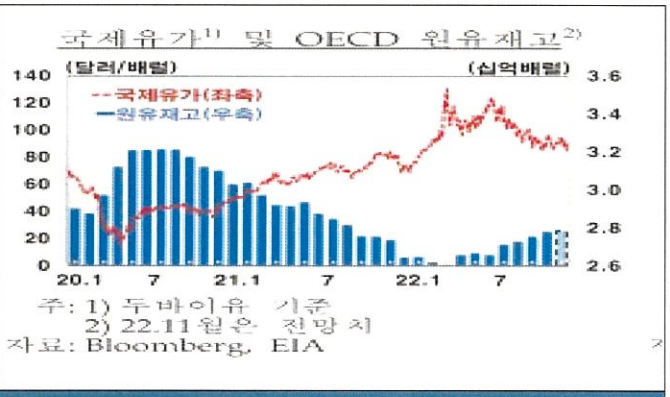
주요 기관의 국제유가 전망[1)2)]

(달러/배럴)

	2022e)	2023e)		
	4/4	상반	하반	연간
EIA (11.8)	93	94	97	95
IHS (11.15)	97	97	98	97
OEF (11.9)	95	-	-	92
IB 평균3)	97	94	94	94

주: 1) 브렌트유 기준, 2) ( )내는 전망일자,
3) 11월 발표 IB기준(JPM, Citi 등)
자료: 각 기관

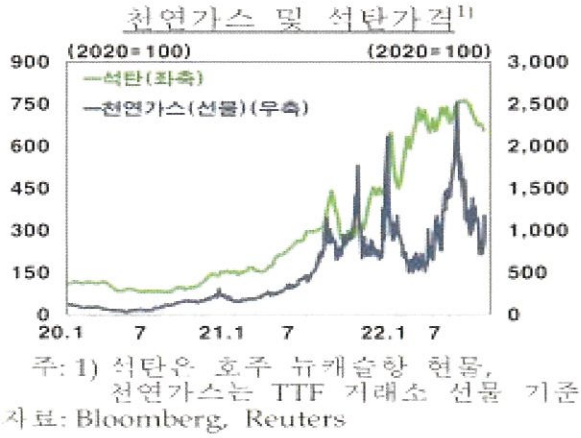
주요 기관의 국제유가 전망



국제유가 및 OECD 원유재고

자료 : 경제전망보고서(2022.11) 한국은행

기타 원자재 가격은 천연가스는 하락한 반면 비철금속 및 곡물가격은 대체로 횡보하였음. 주요 기관은 천연가스, 곡물가격이 내년에도 전쟁 이전보다 높은 수준을 유지할 것으로 예상하는 반면 비철금속은 하방 압력이 이어질 것으로 전망함.



천연가스 및 석탄가격



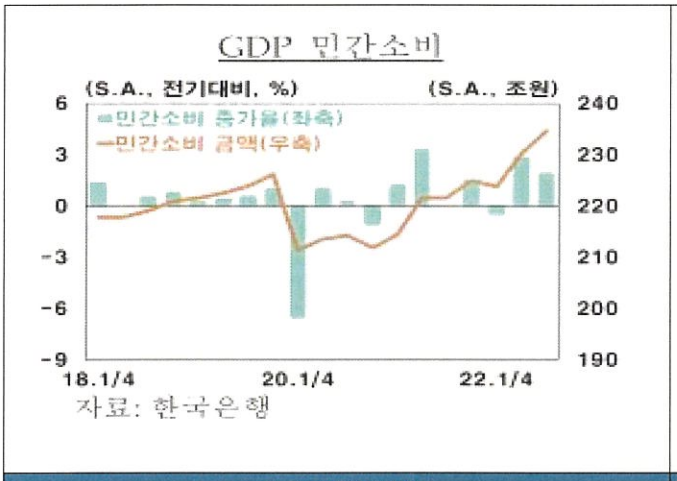
비철금속 및 곡물가격

자료 : 경제전망보고서(2022.11) 한국은행

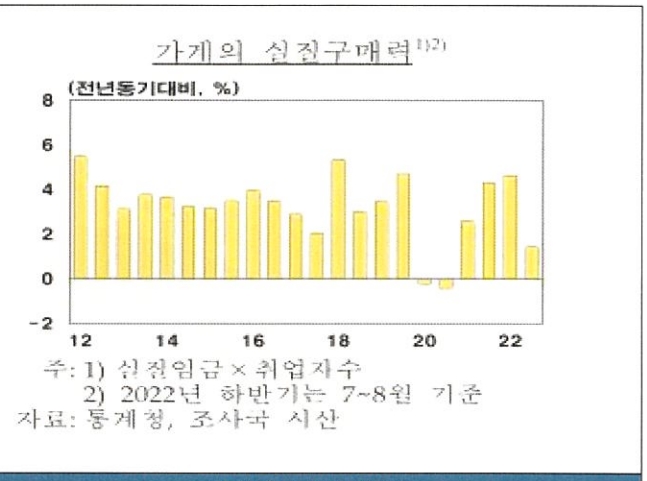
2. 국내 경제여건

가. 민간 소비

3/4 분기중 민간소비는 서비스소비를 중심으로 양호한 회복 흐름을 지속 중이며 향후 민간소비는 펜트업 효과가 이어지면서 회복세를 이어가겠으나 실질구매력 저하, 금리상승 등으로 회복속도는 점차 둔화될 전망이며 가계소득은 고용 회복 및 임금상승 속도가 완만해지면서 증가세가 둔화되었음.



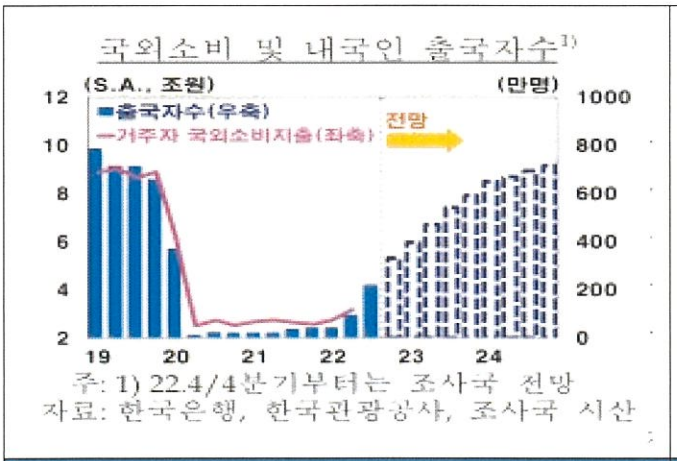
GDP 민간소비



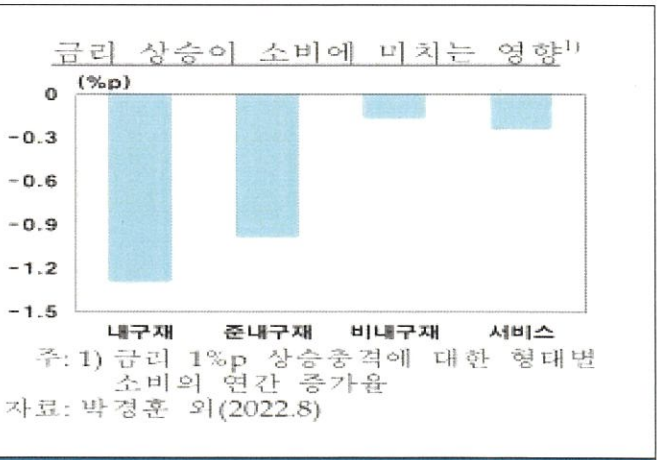
가계의 실질구매력

자료 : 경제전망보고서(2022.11) 한국은행

부문별로는 국외소비는 출입국 방영조치 해제, 경제주체들의 감영병 민감도 저하 등으로 크게 늘어날 것으로 예상되며 대면서비스소비는 팬데믹 이후 중단되었던 각종 문화, 예술, 스포츠 행사가 재개되면서 증가세를 이어가겠으나 그 속도는 점차 완만해질 예정임. 재화소비의 경우 승용차 대기수요가 개선요인으로 작용하겠으나 재화에서 서비스로의 전환, 금리 상승 영향 등으로 회복이 제약될 전망임.



국외소비 및 내국인 출국지수



금리 상승이 소비에 미치는 영향

자료 : 경제전망보고서(2022.11) 한국은행

나. GDP 성장률

경제성장률은 금년과 내년 중 각각 2.6%, 1.7% 수준을 나타낼 전망이며, 향후 국내경제는 주요국 경기 동반 부진 등으로 잠재수준을 하회하는 성장흐름이 이어지겠으며 내년 하반기 이후에는 대외 불확실성이 줄어들며서 부진이 점차 완화될 것으로 예상됨.



GDP 성장률 전망경로

(전년동기대비, %)

	2021	2022			2023[c]			2024[c]
	연간	상반	하반[c]	연간[c]	상반	하반	연간	연간
GDP	4.1	3.0	2.3	2.6	1.3	2.1	1.7	2.3
민간소비	3.7	4.1	5.3	4.7	4.3	1.3	2.7	2.2
설비투자	9.0	-6.4	2.7	-2.0	0.7	-6.7	-3.1	3.6
지식재산생산물투자	4.4	4.6	4.8	4.7	3.5	3.6	3.6	3.6
건설투자	-1.6	-4.5	-0.4	-2.4	2.4	-2.4	-0.2	0.7
상품수출	10.5	6.0	0.9	3.4	-3.7	4.9	0.7	3.3
상품수입	12.8	5.3	6.4	5.8	2.0	-1.2	0.4	2.9

경제성장 전망

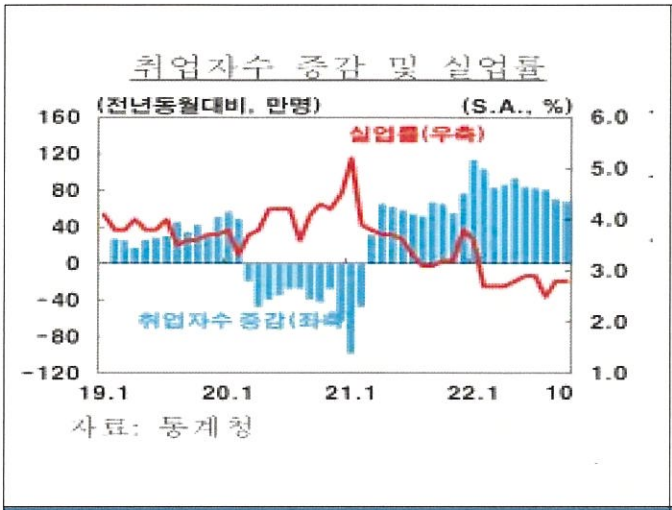
자료 : 경제전망보고서(2022.11) 한국은행

성장에 대한 지춘부문별 기여도의 경우, 내수 기여도는 향후 1%p 대 중반 수준을 나타내겠으나 수출 기여도는 금년에 이어 내년에도 상당폭 축소될 전망임. 향후 성장경로 상에는 상방리스크로 주요국 통화긴축 완화, 중국 제로코로나 조기 완화, 소비회복 모멘텀 지속 등이 있으며, 하방리스크로는 국내외 금융불안 심화, 높은 에너지 가격 지속 및 지정학적 고조 등이 있음.

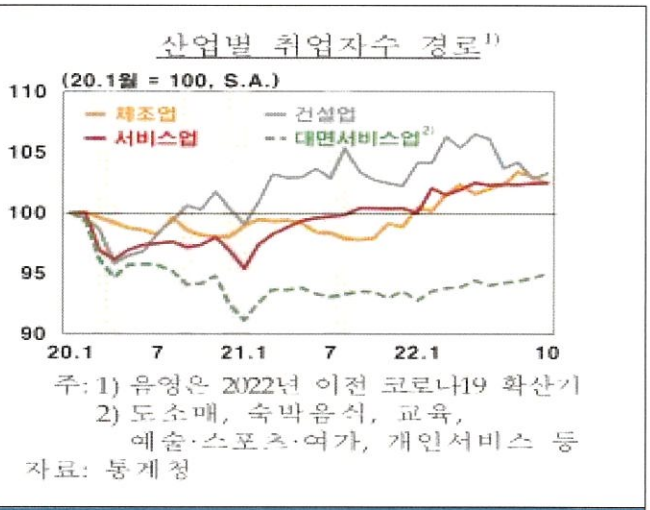
3. 경제전망

가. 고용

취업자수는 3/4 분기 이후 높은 증가세를 이어가고 있으나, 증가폭은 축소되는 모습을 보임. 10 월 중 취업자수는 서비스업에서 일상 회복 등으로 증가세를 지속하는 가운데 제조업도 12 개월 연속 증가하였음. 종사상 지위별로는 상용직이 큰 폭의 증가세를 지속하였으며 10 월중 실업률(S.A.)은 2.8%로 전월(2.8%)과 동일함.



취업자수 증감 및 실업률



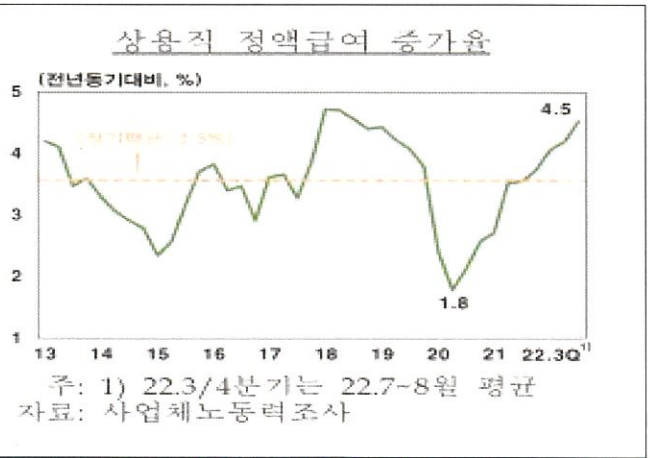
산업별 취업자수 경로

자료 : 경제전망보고서(2022.11) 한국은행

노동시장 수급은 3/4 분기 중 여전히 타이트한 것으로 평가 되었으며, 구인/구직비율은 3/4 분기중 구인인원 증가로 상승 흐름을 지속하였으며 빈일자리율(vacancy rate) 역시 높은 수준을 유지하였음.



빈일자리율 및 구인/구직 비율



상용직 정액급여 증가율

자료 : 경제전망보고서(2022.11) 한국은행

취업자수 전망의 경우 금년중 리오프닝에 따른 효과 등으로 큰 폭 증가하였으나 내년에는 동 효과가 사라지고 경기둔화의 영향이 나타나면서 소폭 증가에 미칠 전망이며 서비스업 취업자수는 대면서비스업의 일자리 회복흐름이 이어지겠으나, 경기 둔화의 영향으로 비대면서비스업을 중심으로 증가폭이 축소될 전망임. 제조업 취업자수는 수출 증가세 둔화 등으로 증가폭이 줄어들 전망임.



서비스업 취업자수



서비스업 업종별 취업자수 증감

자료 : 경제전망보고서(2022.11) 한국은행

금년과 내년중 취업자수는 각각 82 명, 9 만명 증가할 전망이며, 금년과 내년중 실업률은 각각 3.0%, 및 3.4%, 고용률은 각각 62.1% 및 62.0%로 전망됨.

[고용 전망]

(만명, %)

구 분	2021	2022			2023			2024
	연간	상반	하반	연간	상반	하반	연간	연간
취업자수 증감 1)	37	94	70	82	8	9	9	15
실업률	3.7	3.2	2.7	3.0	3.6	3.2	3.4	3.3
(S.A.)	-	2.9	3.0	-	3.3	3.4	-	
고용률 2)	60.5	61.6	62.5	62.1	61.5	62.5	62.0	62.1
	[66.5]	[68.1]	[68.9]	[68.5]	[68.3]	[69.1]	[68.7]	[68.9]

자료: 경제전망보고서(2022.11), 한국은행

주 : 취업자수 증감 - 전년동기 대비 증감율

고용률 - 15 세 이상, [ ]내는 15~64 세로서 OECD 기준임.

대일감정원 Daeil Appraisal Board

다. 물가

금년중 소비자물가 상승률은 5.1%로 지난 8 월 전망치(5.2%)를 소폭 하회할 것으로 예상되며 근원인플레이션율(식료품, 에너지 제외)는 3.6%로 지난 전망 수준(3.6%)에 부합할 것으로 예상됨. 근원물가 상승률(식료품, 에너지 제외)은 금년과 내년중 각각 3.6%, 2.9%로 전망됨. 물가 전망경로 상에는 불확실성이 높은 상황으로 상방리스크로는 원/달러 환율 재급등, 예상보다 강한 소비 회복세 등이 존재하며 하방리스크로는 국내외 경기 둔화폭 확대, 공공요금 인상 억제 등이 존재함.

[물가 전망]

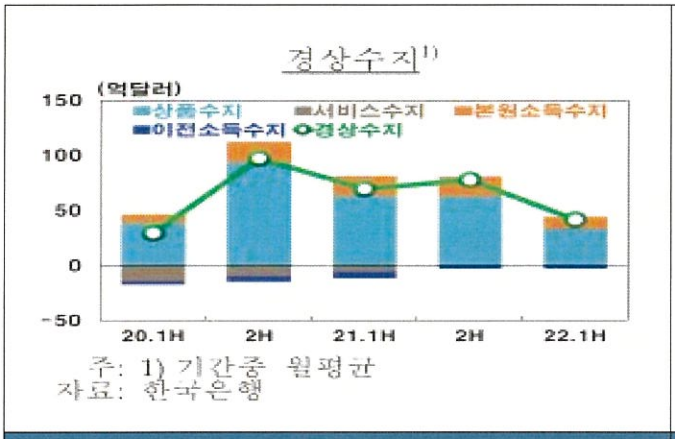
(전년동기대비, %)

구 분	2021	2022			2023			2024
	연간	상반	하반	연간	상반	하반	연간	연간
소비자물가	2.5	4.6	5.6	5.1	4.2	3.1	3.6	2.5
식료품・에너지 제외	1.4	3.1	4.0	3.6	3.4	2.3	2.9	2.0
농산물・석유류 제외	1.8	3.6	4.6	4.1	4.2	3.0	3.6	2.4

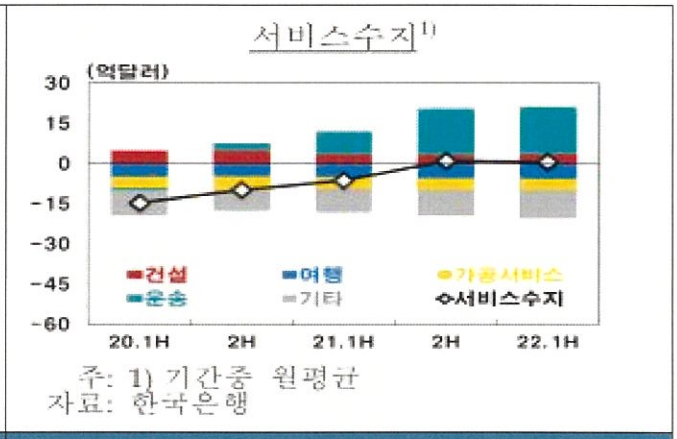
자료: 경제전망보고서(2022.11), 한국은행

라. 경상수지

금년중 경상수지는 흑자규모가 크게 축소되겠으나 내년 이후 서비스수지 악화에도 상품수지를 중심으로 점차 개선될 전망임. 상품수지는 금년중 원자재수입 급증 등으로 흑자폭이 크게 축소 되나, 내년에는 하반기 이후 수출부진 완화, 수입 감소세로 흑자폭이 다시 확대 될 전망이며, 서비스수지의 경우 여행, 운송수지를 중심으로 그간의 팬데믹 호조요인이 약화되면서 점차 적자폭이 확대될 것으로 예상됨. 본원소득수지는 금년중 해외증권투자 축소 등으로 흑자폭이 줄어들겠으며, 내년에는 배당수입은 감소하나 이자수입이 늘면서 금년과 비슷한 수준을 나타낼 전망임.



경상수지



서비스수지

자료 : 경제전망보고서(2022.11) 한국은행

[경상수지 전망]

(억달러)

구 분	2021	2022			2023			2024
	연간	상반	하반	연간	상반	하반	연간	연간
경상수지	883	248	2	250	20	260	280	480
상품수지	762	220	-70	130	70	293	363	578
서비스수지	-31	5	-35	-30	-91	-109	-200	-199
본원소득수지	193	57	120	178	67	110	177	167

자료: 경제전망보고서(2022.11), 한국은행

CHAPTER 03. 지역분석

Ⅰ. 사회적요인

자연환경

남양주시는 경기도의 동북부에 자리하며 수도 서울에서 동(東)으로 26km 지점에 그리고 도청 소재지인 수원에서 동북방으로 65km 지점에 위치한 사통팔달의 교통 요충지이며, 남양주시는 행정구역상으로는 1특별시, 5시, 2군과 접하고 있으며, 이를 구체적으로 보면 동(東)으로 양평군과 가평군, 서(西)로 서울특별시, 의정부시, 구리시, 남(南)으로 하남시와 광주시, 북(北)으로 포천시와 접하고 있다.

남양주시는 크게 동북방의 산지와 서남방의 분지로 구분되는데 동북지역에는 금산(813.6m), 축령산(879m), 천마산(812m), 운길산(610.2m)과 서쪽으로는 서울의 도봉산과 대치한 수락산(637m), 불암산(509m)이 솟아 있으며 중심부에 넓은 분지를 이루고 있고, 동쪽으로는 북한강이 남으로 흐르다가 조안면 능내리에서 남한강과 합류하여 한강을 이룬 가운데 와부읍과 지금동의 남단을 비켜 서해로 흘러들어간다. 남?북한강의 합류지점에 형성된 팔당호는 2천만 수도권 시민의 상수원인 동시에 팔당댐은 수도권의 전력수급과 홍수조절능력을 갖추어 국가적으로도 귀중한 자산이며, 평지의 지질은 대체로 비옥하여 서울을 시장으로 한 고등소채의 주생산지이고, 특히 별내면, 진건읍 지역의 사양토에서 다량으로 생산되는 먹골배는 맛과 질이 우수하여 호평을 받고 있다.

기후는 대륙성 기후의 영향으로 겨울철에는 한랭건조하고 여름철은 고온다습한 특징을 보이고 있으며, 천기일수를 보면 맑은 날이 119일, 흐린 날이 129일, 비 오는 날 97일, 눈 오는 날이 20일이고, 연평균 기온은 12.1℃이며, 1월이 -4.2℃로 가장 춥고 7월이 25.0℃로 가장 더우며, 연 강수량은 778.3mm으로 이중 여름철 7월 강수량은 216.3mm이며 평균 습도는 64%이다.

인문환경

-시군구 단위 인구변동 추이

연도	세대수 (세대)	전년대비 증감(%)	인구수 (명)	전년대비 증감(%)	세대당 인구(명)
2019	276,656	4.60	701,830	2.93	3
2020	285,334	3.14	713,321	1.64	3
2021.12	299,156	4.84	733,798	2.87	2

-주택수 및 보급률

연도	일반 가구수	합계 (호)	유형별 주택 수(호)						보급률 (%)
			단독 주택	다가구 주택	아파트	연립 주택	다세대 주택	기타	
2017	224,811	209,195	16,373	2,332	157,314	10,874	23,153	1,481	93.10
2018	232,836	220,328	16,658	2,406	166,666	11,011	24,513	1,480	94.60
2019	243,802	233,886	16,869	2,452	178,468	11,370	25,625	1,554	95.90

Ⅱ. 경제적요인

지역 경제 현황

사업체수를 기준하여 남양주시에서 가장 많은 비중을 차지하고 있는 업종은 도소매업, 숙박 및 음식점업, 제조업, 운수업으로서 전체의 65%를 차지하고 있는데 소규모 영세업체 위주로 구성되어 있기 때문으로 분석되며, 종사자수를 기준하여 남양주시에서 가장 많은 비중을 차지하고 있는 업종은 도소매업, 제조업, 숙박 및 음식점업으로서 전체의 51%를 차지하고 있으며 중소규모의 공장과 개인사업자 위주로 구성되어 있는 것으로 분석됨.

사업체수는 2019년 12월 기준으로 총39,232개(174,878명의 종사자)의 사업체가 있으며, 사업체 중 종사자 기준으로 도소매업이 34,867명으로 제일 많고, 제조업, 숙박 및 음식점업, 보건/복지 서비스업 순이며, 제조업체는 나무가공 및 가구제조업, 섬유, 의복제조업, 조립금속 기계업종이 주된 업종이며, 빙그레 제 1,2공장 등을 제외하고는 대부분 중소규모의 공장이 주류를 이루고 있으나, 서울과의 접근성이 양호하고, 지방의 물류수송이 편리하여 소규모 공장은 증가추세였으나, 공공주택지구 개발 등이 진척됨에 따라 증가세가 둔화되고 있음.

남양주시는 도.농복합형 도시로서 농업은 비닐하우스를 이용한 채소류 및 특용 작물과 일부 쌀농사가 주를 이루며 일부 배, 포도 등의 과수를 재배하고 있으나, 차지하는 비중은 미미한 편임.

주요 개발 사업

-주요개발사업 및 개발계획 현황

사업명	사업규모	총사업비(억원)	사업기간
남양주왕숙 공공주택지구	- 왕숙1지구 : 8,889,780㎡(약 269만평) - 왕숙2지구 : 2,447,495㎡(약 74만평)	-	2019년~2028년
다산지금 공공 주택지구	2,035,204.7㎡	-	2010년 07월~
다산진건 공공 주택지구	2,713,716㎡	-	2009년 12월~
덕소재정비촉진지구	636,847㎡	-	2006년 11월~
양정역세권개발사업	2,063,088㎡	-	2010년 ~ 2027년
지금, 도농재정비촉진지구	329,314㎡	-	2007년 3월~
진접2 공공 주택지구	1,292,388㎡	약 12,334억원	2018년07월 ~ 2025년06월

경제 환경 변화	농가수, 논과 밭 면적이 지속적으로 감소하고 있으며, 미곡을 포함한 대부분의 식량작물 생산량이 점차 감소하고 있으며 쌀농사에서 점차 비닐하우스를 이용한 채소류 및 특용작물과 과수재배로 전환하는 추세이며 답을 전으로, 전에서 축사 및 창고, 공장으로 형질변경이 증가하고 있음. 제조업체 및 종업원 수는 보합 추세에 있는데, 개발제한구역이나 관리지역 내의 접근성이 양호한 지역을 중심으로 소규모 제조업체가 산재하고 있는 상태이며, 그리고 동식물관련시설을 임의 전용하여 창고 및 소규모 공업용도의 작업장으로 이용 중임. 최근 아파트의 신축 및 소규모 공동주택의 신축이 이어지고 있으며, 진접택지개발지구로 지하철 4호선 당고개 ~ 남양주 연장인 진접선과 역사가 공사 중이며, 별내동 일대의 약 154만평 택지개발지구의 성숙으로 인하여 인구의 지속적 증가가 진행되었으며, 앞으로도 꾸준한 증가가 예상되며 이에 따른 기반시설인 도로의 확·포장과 상가 등의 편익시설의 증가가 예상됨. 국도 등 간선도로 주변을 중심으로 식당 등 독립적인 상가가 형성되고, 경관이 수려하고 접근성이 양호한 지역을 중심으로 전원주택단지로 개발 되고 있으나, 최근에는 코로나19사태 등에 의한 사회경제적 요인으로 인해 상업시설 등이 밀집해 있는 지역의 활성화 둔화가 우려되고 있는 실정임. 대규모 택지개발지구인 진접, 별내, 지금, 진건지구가 성숙중에 있으며, 그에 따른 아파트 입주와 상업, 업무시설의 건축이 계속 이루어지고 있고, 진접2, 양정역세권, 왕숙1,2신도시와 같이 대규모 개발사업이 진행됨에 따라 보상에 대한 기대심리 및 주변토지의 개발 기대감, 수도권제2순환고속도로사업 등 각종 도로사업, 지하철 8호선 연장 및 GTX-B 예비타당성 통과 등 사회간접자본시설의 확충에 따른 접근성 향상이 기대되고 있음.

Ⅲ. 행정적요인

행정 구역

남양주시의 인구는 약 73.38 만명(2021 년 12 월 주민등록 기준), 면적은 약 458.12 ㎢로 6 읍 3 면 7 동으로 구성되어있음.

토지 이용

-용도지역별 개별지 분포현황

구분	계	주거	상업	공업	녹지	미지정	관리	농림	자보
필지	218,642	56,282	1,741	370	89,109		63,597	6,851	692
비율(%)	100	25.7	0.8	0.2	40.8	0	29.1	3.1	0.3

-이용상황별 개별지 분포현황

구분	계	주거용	상업용	공업용	농경지	임야	기타
필지	218,642	40,721	11,758	10,007	58,553	24,614	72,969
비율(%)	100	18.6	5.4	4.6	26.8	11.3	33.3

-공부상 지목별 개별지 분포현황

구분	계	대	전	답	공장	임야	기타
필지	218,642	39,975	36,977	32,147	5,193	29,835	74,515
비율(%)	100	18.3	16.9	14.7	2.4	13.6	34.1

Ⅳ. 지가동향 분석

지가 변동

-지역별 지가 변동률

구분	'20년 누계	'21년(11월) 누계
남양주시 평균	5.323	5.472

거래 동향 추이

구분		2020	2021
전국	거래금액	779,505.5억원	739,011.7억원
	거래건수	198,408건	175,997건
경기도	거래금액	248,321.9억원	242,162.6억원
	거래건수	57,677건	48,696건
남양주시	거래금액	11,370.7억원	9,572.4억원
	거래건수	3,017건	1,996건

CHAPTER 04. 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조(토지의 평가)에 의거 인근지역내의 용도 지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

2. 비교표준지 선정

가. 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2022.01.01.]

일련번호	소재지	면적 (㎡)	지목 / 이용상황	용도지역 / 도로교통	형상 / 지세	지리적 위치	공시지가 (원/㎡)
41360-2132(A)	오남읍 오남리 44-1	396	대 / 단독주택	2 종일주 / 세로(가)	사다리 / 평지	오남초등학교 남서측 인근	744,000
41360-2170(B)	오남읍 오남리 771-2	2,626	답 / 주거나지	1 종일주 / 세로(가)	사다리 / 평지	두산아파트 남측 인근	451,500
41360-2178(C)	오남읍 오남리 881-11	174	답 / 전	자연녹지 / 중로한면	부정형 / 평지	오남도서관 남측 인근	426,000



비교표준지 위치도

나. 비교표준지 건폐율, 용적률

일련번호	소재지	용도지역	건폐율	용적률	비고
41360-2132(A)	오남읍 오남리 44-1	2 종일주	60% 이하	250% 이하	-
41360-2170(B)	오남읍 오남리 771-2	1 종일주	60% 이하	200% 이하	오남 6 지구
41360-2178(C)	오남읍 오남리 881-11	자연녹지	20% 이하	100% 이하	-

다. 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조 제 2 항 제 1 호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

3. 시점수정(지가변동률)

<비교표준지 A, B>
- 대상기간 : 2022.01.01. ~ 2023.01.25.
- 대상지역 : 경기도 남양주시
- 용도지역 : 주거지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2022.01.01. ~ 2022.12.31.	3.021%	12월까지 누계
2023.01.01. ~ 2023.01.25.	-0.008%×25/31	2022.12월 지가변동률 : -0.008%
누 계	3.014% (1.03014)	(1+0.03021)×(1-0.00008×25/31)

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2023 년 1 월 지가변동률이 발표되지 않아 2022 년 12 월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

<비교표준지 C>
- 대상기간 : 2022.01.01. ~ 2023.01.25.
- 대상지역 : 경기도 남양주시
- 용도지역 : 녹지지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2022.01.01. ~ 2022.12.31.	4.399%	12월까지 누계
2023.01.01. ~ 2023.01.25.	0.241%×25/31	2022.12월 지가변동률 : 0.241%
누 계	4.602% (1.04602)	(1+0.04399)×(1+0.00241×25/31)

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2023 년 1 월 지가변동률이 발표되지 않아 2022 년 12 월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

4. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

5. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목(주택지대)

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2 면획지, 3 면획지
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1, 2, 18, 36 (1종일주)	(B) 오남읍 오남리 771-2	1.00	1.00	1.00	0.98	0.95	1.00	0.931
	본건은 비교표준지와 비교시 획지조건(형상 등) 및 행정적조건(본건 지목 등에서 우세하나, 도시계획시설 저촉 등에서 열세하여 전반적으로 열세)에서 열세함.							

일련번호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
3 (자연녹지)	(C) 오남읍 오남리 881-11	0.85	1.00	1.00	0.95	0.33	1.00	0.266
	본건은 비교표준지와 비교시 가로조건(가로의 폭 등) 및 획지조건(형상 등), 행정적조건(이용상황 및 지목 등)에서 열세함.							
3, 4, 5, 6 (1종일주)	(B) 오남읍 오남리 771-2	1.00	1.00	1.00	0.98	0.31	1.00	0.304
	본건은 비교표준지와 비교시 획지조건(형상 등) 및 행정적조건(본건 지목 등에서 우세하나, 도시계획시설 저촉 및 이용상황 등에서 열세하여 전반적으로 열세)에서 열세함.							
7, 8, 11, 27, 29, 30, 31 ,34, 37, 42, 44, 45, 46, 47, 48, 49 (2종일주)	(A) 오남읍 오남리 44-1	0.98	1.00	1.00	0.98	0.98	1.00	0.941
	본건은 비교표준지와 비교시 가로조건(가로의 폭 등) 및 획지조건(형상 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세함.							
9, 15 (2종일주)	(A) 오남읍 오남리 44-1	0.98	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.960
	본건은 비교표준지와 비교시 가로조건(가로의 폭 등) 및 획지조건(형상 등)에서 열세함.							
10, 33,39 (2종일주)	(A) 오남읍 오남리 44-1	1.00	1.00	1.00	0.98	0.98	1.00	0.960
	본건은 비교표준지와 비교시 획지조건(형상 등) 및 행정적조건(지목 등)에서 열세함.							
10, 12 ~ 14, 16, 17, 19, 26, 32, 33, 35, 39, 50, 51 (1종일주)	(B) 오남읍 오남리 771-2	1.00	1.00	1.00	0.98	0.93	1.00	0.911
	본건은 비교표준지와 비교시 획지조건(형상 등) 및 행정적조건(본건 지목 등에서 우세하나, 도시계획시설 저촉 등에서 열세하여 전반적으로 열세)에서 열세함.							
18, 36, 40, 41 (2종일주)	(A) 오남읍 오남리 44-1	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
	본건은 비교표준지와 비교시 획지조건(형상 등)에서 열세함.							
20 (2종일주)	(A) 오남읍 오남리 44-1	0.98	1.00	1.00	0.98	0.88	1.00	0.845
	본건은 비교표준지와 비교시 가로조건(가로의 폭 등) 및 획지조건(형상 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세함.							
21, 22, 53 (1종일주)	(B) 오남읍 오남리 771-2	1.00	1.00	1.00	0.95	0.90	1.00	0.855
	본건은 비교표준지와 비교시 획지조건(형상 등) 및 행정적조건(도시계획시설 저촉 등)에서 열세함.							