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.

4. 본건 일련번호[1], [2], [3], [4], [5], [6], [10], [12], [13], [14], [16], [17], [18], [19], [21], [22], [26], [32], [33], [35], [36], [39], [43], [50], [51], [53], [54] 토지는 전체 또는 일부가 토지이용계획확인원 및 지구단위계획 상 도시계획시설 도로 및 녹지, 공원 등에 저촉되는바, 공법상의 제한의 정도를 감안하여 평가하였으며, 일련번호[41] 및 [48] 토지는 토지이용계획확인원 상 저촉 부분이 미미한 바, 이에 구애됨 없이 평가하였음.

5. 본건 일련번호[3], [10], [18], [21], [22], [26], [32], [33], [36], [39], [43], [54] 토지는 토지이용계획확인원 상 둘 이상의 용도지역(제 1 종일반주거지역, 제 2 종일반주거지역, 제 3 종일반주거지역, 자연녹지지역)에 걸쳐있는 토지로서, 각 용도지역 별로 가치를 달리하는 바, 구분하여 평가하였음.

6. 본건 일련번호[2], [12], [16], [18], [19], [35], [41], [48], [51], [53] 토지는 둘 이상의 용도지역(제 1 종일반주거지역, 제 2 종일반주거지역, 제 3 종일반주거지역, 자연녹지지역)에 걸쳐있으나, 일부 용도지역의 면적이 미미한 바, 주된 용도지역을 기준으로 평가하였음.

7. 본건 일련번호[3], [4], [5], [6], [55], [56] 토지는 공부상 지목은 임야, 잡종지이나 현황 도로로 이용중인 바, 이용상황 등을 고려하여 평가하였음.

8. 본건 일련번호[54] 토지는 수인 공유지분 형태의 토지로서, 감정평가할 대상 지분의 정확한 위치 확인이 어려운 바, 전체 면적에 대한 등기사항전부증명서상의 소유자 지분 비율을 면적 사정하여 평가하였으며, 소수점 둘째자리에서 절사하였음.

9. 본건 일부 지상에 타인 소유의 건물이 공부상 소재하는 것으로 등재되어있으나, 현황 멸실되었으며 일련번호[가], [다], [라], [마] 건물은 기준시점일 현재 미등기 상태인 바, 일반건축물대장을 기준으로 표기하였으며, 일련번호[나] 건물은 등기사항전부증명서를 기준으로 표기하였음.

10. 본건 일부 지상에 권원 미상의 제시외 물건 콘테이너 수동이 소재하나, 이동이 용이하며 면적 및 구조 등으로 보아 본건에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단됨.

11. 본건 중 지구단위계획구역에 포함되는 토지의 용도별 면적은 귀 의뢰인 측에서 제시한 자료를 기준으로 하였으니 업무 진행시 참고바람.(일련번호[54] 토지는 전체면적 중 소유자 지분만을 표기하였으며, 일련번호[55, 56]은 지구단위계획구역이 아님.)

일련번호	소재지	지번	지목	공부면적 (㎡)	편입면적 (㎡)	주거용지(㎡)	도시기반시설용지(㎡)			제외지 (㎡)
						공동주택 용지	도로	공원	녹지	
1	오남리	726-1	대	20	20	0	20	0	0	0
2	오남리	726-6	대	50	47	0	47	0	0	3
3	오남리	733-5	임	103	62	0	62	0	0	41
4	오남리	735	임	122	122	0	122	0	0	0
5	오남리	735-2	임	108	108	0	108	0	0	0
6	오남리	735-3	임	73	73	0	73	0	0	0
7	오남리	736-7	잡	565	565	565	0	0	0	0

일련번호	소재지	지번	지목	공부면적(㎡)	편입면적(㎡)	주거용지(㎡)	도시기반시설용지(㎡)			제외지(㎡)
						공동주택용지	도로	공원	녹지	
8	오남리	736-13	잡	94	94	94	0	0	0	0
9	오남리	736-15	대	1,185	1,185	1,185	0	0	0	0
10	오남리	736-17	잡	584	474	474	110	0	0	0
11	오남리	736-25	잡	196	196	196	0	0	0	0
12	오남리	736-29	잡	523	4	4	519	0	0	0
13	오남리	736-31	잡	77	0	0	77	0	0	0
14	오남리	737	잡	23	23	0	23	0	0	0
15	오남리	739	대	830	830	830	0	0	0	0
16	오남리	739-9	잡	171	165	0	165	0	0	6
17	오남리	739-10	잡	28	28	0	28	0	0	0
18	오남리	739-18	대	943	940	259	681	0	0	3
19	오남리	739-19	잡	41	31	0	31	0	0	10
20	오남리	740-4	임	23	23	23	0	0	0	0
21	오남리	788-1	전	620	620	555	65	0	0	0
22	오남리	788-6	전	233	233	55	178	0	0	0
23	오남리	788-7	전	493	493	493	0	0	0	0
24	오남리	788-8	전	90	90	90	0	0	0	0
25	오남리	726-3	대	69	69	69	0	0	0	0
26	오남리	726-4	잡	47	47	41	6	0	0	0
27	오남리	736-6	잡	499	499	499	0	0	0	0
28	오남리	736-8	잡	334	334	334	0	0	0	0
29	오남리	736-9	잡	585	585	585	0	0	0	0
30	오남리	736-10	잡	487	487	487	0	0	0	0
31	오남리	736-16	잡	381	381	381	0	0	0	0
32	오남리	736-19	잡	595	595	500	95	0	0	0
33	오남리	736-20	잡	686	686	138	548	0	0	0
34	오남리	736-21	잡	156	156	156	0	0	0	0
35	오남리	736-22	잡	390	390	1	389	0	0	0
36	오남리	736-23	대	1,833	1,833	1,306	521	0	6	0
37	오남리	736-27	잡	262	262	262	0	0	0	0
38	오남리	736-30	잡	92	92	92	0	0	0	0
39	오남리	739-2	잡	408	408	114	294	0	0	0
40	오남리	739-5	대	688	688	688	0	0	0	0
41	오남리	739-6	대	499	499	482	17	0	0	0
42	오남리	739-14	잡	49	49	49	0	0	0	0
43	오남리	781-1	임	2,357	2,357	1,651	394	312	0	0
44	오남리	736-5	잡	529	529	529	0	0	0	0
45	오남리	736-11	잡	595	595	595	0	0	0	0
46	오남리	736-12	잡	485	485	485	0	0	0	0
47	오남리	736-14	잡	382	382	382	0	0	0	0

일련번호	소재지	지번	지목	공부면적(㎡)	편입면적(㎡)	주거용지(㎡)	도시기반시설용지(㎡)			제외지(㎡)
						공동주택용지	도로	공원	녹지	
48	오남리	736-18	잡	360	360	355	5	0	0	0
49	오남리	736-24	잡	529	529	529	0	0	0	0
50	오남리	736-32	잡	11	11	0	11	0	0	0
51	오남리	737-1	잡	251	239	0	239	0	0	12
52	오남리	788-3	전	662	662	662	0	0	0	0
53	오남리	788-9	전	185	185	10	175	0	0	0
54	오남리	782-3	전	1,471.24	1,471.24	1,152.01	0	319.23	0	0
소계				**23,072.24**	**23,072.24**	**17,357.01**	**5,003**	**631.23**	**6**	**75**
55	오남리	739-20	잡	40	0	0	0	0	0	40
56	오남리	739-23	잡	50	0	0	0	0	0	50
합계				**23,162 .24**	**23,072.24**	**17,357.01**	**5,003**	**631.23**	**6**	**165**

V. 감정평가의 전제 조건 및 조건 검토

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본건은 귀 의뢰처의 요청에 의거 소유자는 "우리자산신탁주식회사(오남 3 지역주택조합)"으로 표기하였는바, 업무진행시 참고바람.

2. 본 감정평가는 일반거래(공매) 목적의 평가로서, 금융기관의 담보 목적 등 다른 용도 및 타인이 사용할 수 없을 뿐만 아니라 복사 및 개작(改作) 할 수 없으며, 당 법인은 이로 인한 결과에 책임을 지지 않으니, 참고 바람.

CHAPTER 02. 본건 사업 개요 및 부동산 현황

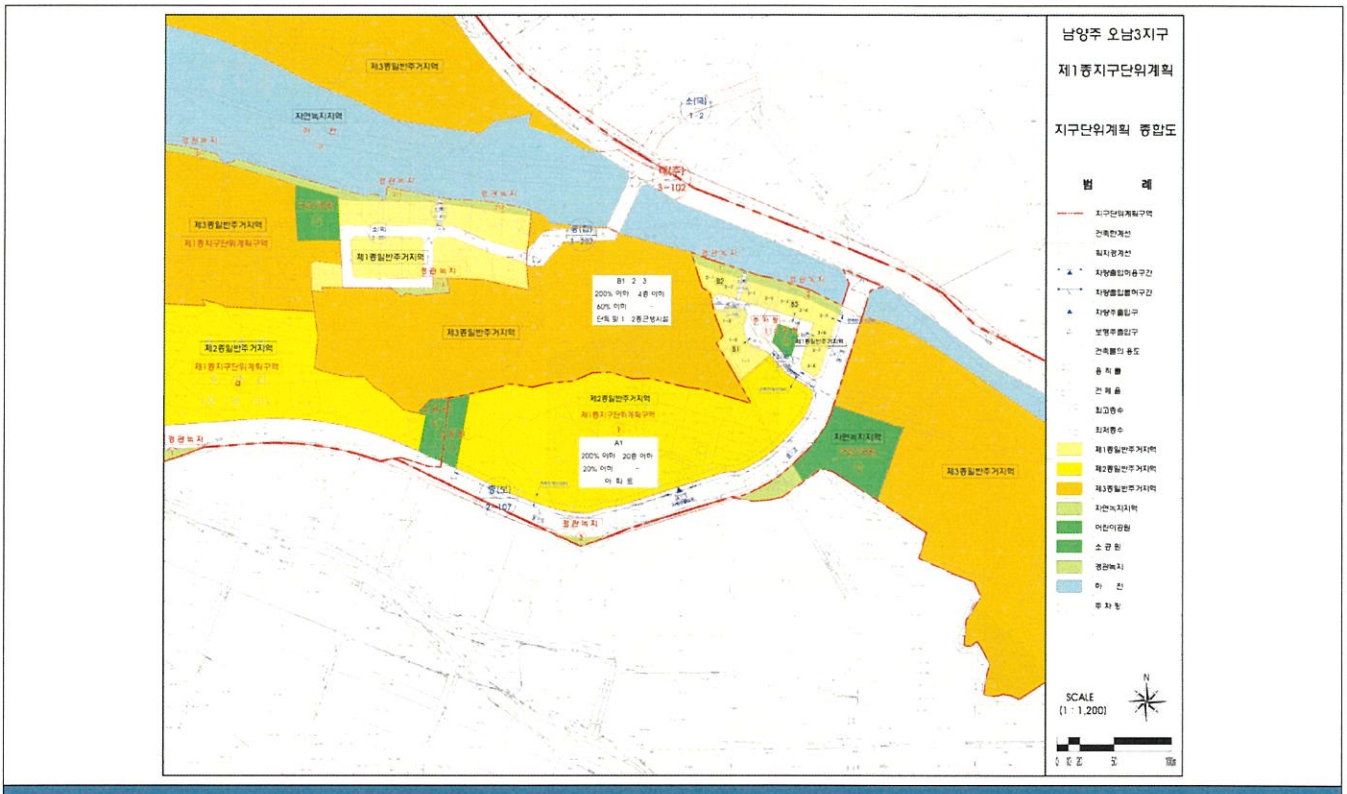
Ⅰ. 사업개요

1. 사업개요

[출처 : 오남 3 지역 주택조합(www.onam3.com) 및 귀 제시자료 등]

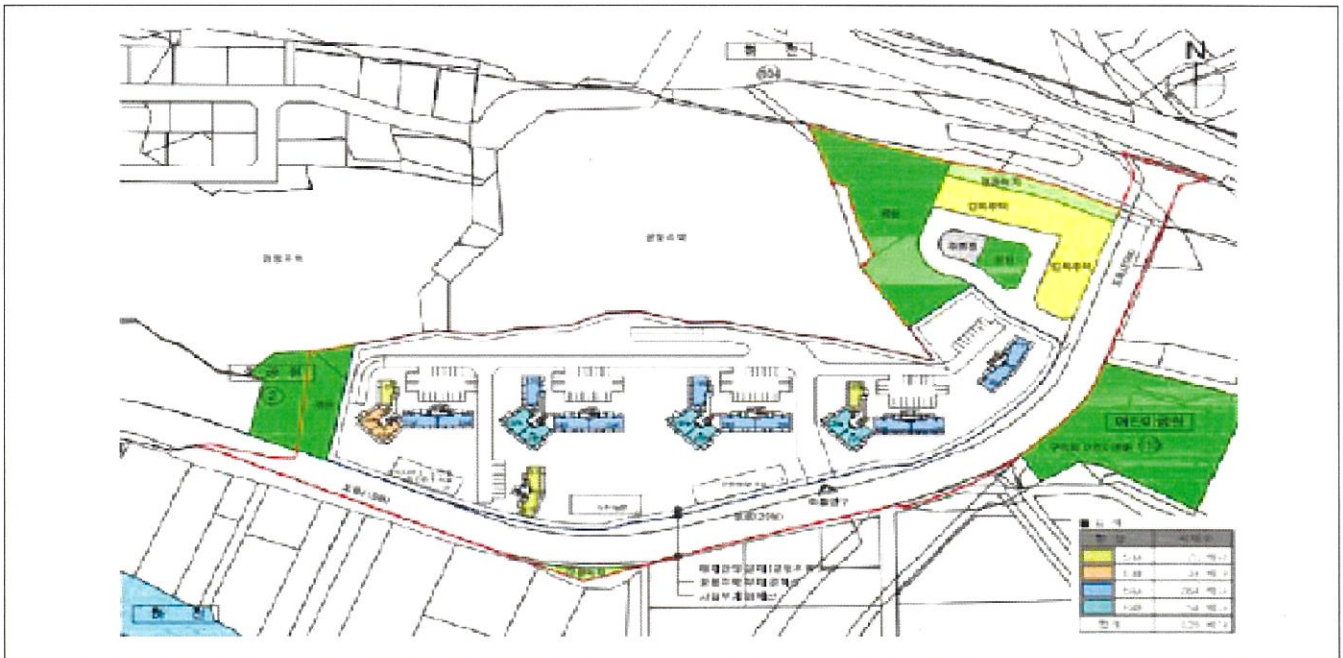
사업명		남양주시 오남3지구 공동주택 신축공사
대지위치		경기도 남양주시 오남읍 오남리 736-1번지 일원
지역/지구		제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역
사업부지면적		43,973.00㎡
공동주택부지면적		25,300.00㎡
단독주택부지면적		2,029.00㎡
기반시설용지면적		16,644.00㎡
건축면적		5,727.75㎡
건축규모		지하2층, 지상29층
연면적	지상	80,754.78㎡
	지하	58,050.47㎡
	합계	22,704.31㎡
건폐율		22.64%(법정 : 60% 이하)
용적률		229.45% (법정 : 200.00% 이하, 상한 : 230.00%)
주차대수		696대(지상주차 70대, 지하주차 626대)
조감도		

2. 지구단위계획 결정도



지구단위계획구역 결정도

3. 배치도



배치도

Ⅱ. 대상 물건 개요

1. 대상 물건 개요

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
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

일련번호	소재지	지번	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	개별공시지가(2022 년, /㎡)
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
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

일련번호	소재지	지번	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	개별공시지가(2022 년, /㎡)
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**	-	-	-	-	-

Ⅲ. 부동산 현황

1. 위치 및 환경

본건은 경기도 남양주시 오남읍 양지리 소재 "오남고등학교" 남측 인근에 위치하고, 본건 주변은 아파트지대로서 아파트단지가 주를 이루어 소재하고, 인근에 근린생활시설(음식점 등), 물류시설 및 창고시설이 소재하는 환경임.



광역위치도

2. 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통 여건은 양호함.

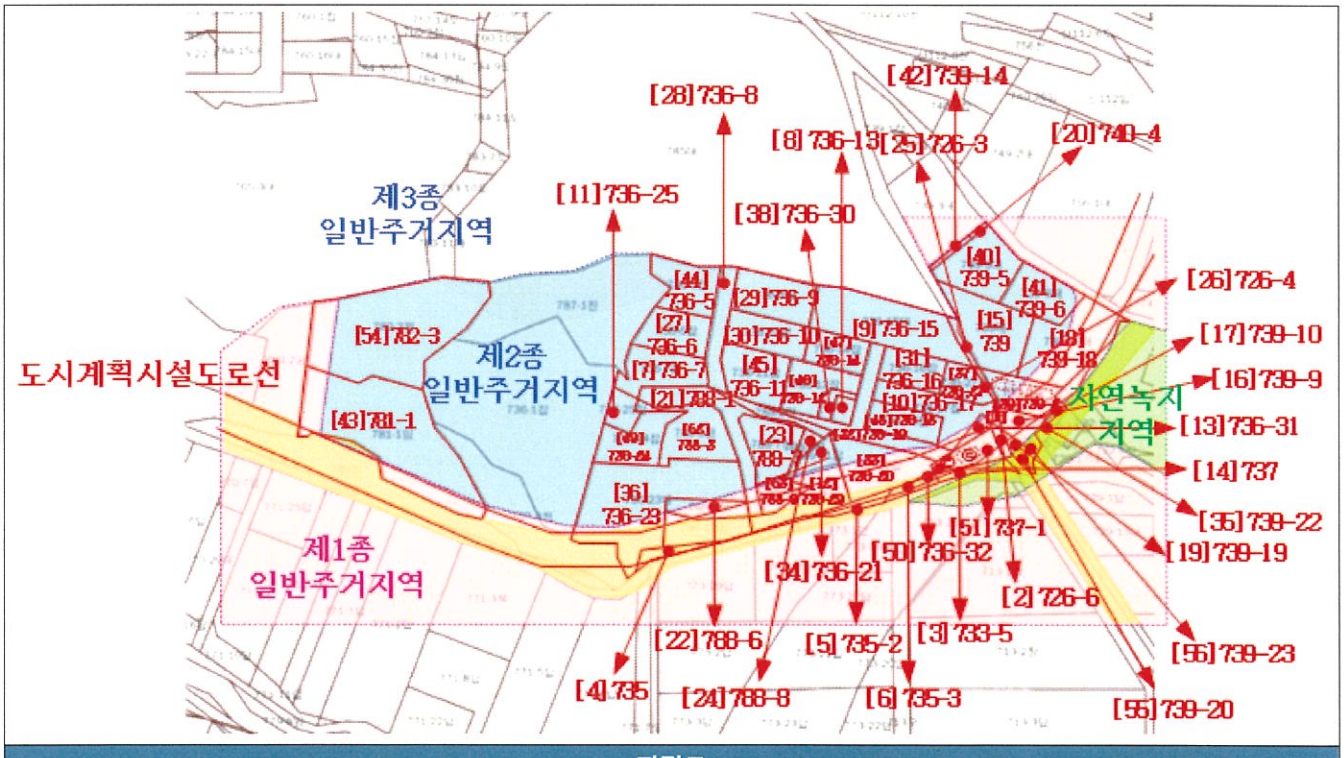
3. 지세 및 형상, 이용상황

일련번호[1 ~ 54] : 공히 인접 도로 대비 등고평탄한 부정형의 토지로서 대부분 지구단위계획구역에 속하여 공동주택용지, 도시기반시설용지이고, 일부 현황 도로임.
일련번호[55, 56] : 공히 인접 도로 대비 등고평탄한 부정형의 토지로서 현황 도로임.

4. 접면도로 상황

전체로 보아 남측 및 북동측으로 노폭 약 6 미터 내외의 포장도로에 각각 접하며, 지구단위계획구역 상 남측으로 중로 및 북동측으로 소로에 각각 접함.

5. 지적도



지적도

5. 공법상 제한사항 – 오남 3 지구 지구단위계획

가. 지구단위계획 결정(변경) 조서

(출처 : 경기도 제 2 청고시 제 2008-5080 호)

종구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
제1종	오남3지구	남양주시 오남읍 오남리 736-1번지 일원	-	43,973	43,973	-

나. 건축물의 허용용도 및 용적률, 건폐율, 높이(공동주택 용지)

(출처 : 경기도 제 2 청고시 제 2008-5080 호)

가구 번호	위치 (획지)	구분	계획내용
A	A1	용도	- 지정용도 : 『주택법』에 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	- 건물 외벽 색채는 원색 사용을 지양하고, 자연색 또는 3색 이상의 혼합색을 사용토록 권장
		건축선	- 건축한계선 : 중로2-107호선변 5m 지정

나. 토지이용계획

토지이용계획확인서상

일련번호[1] : 도시지역,제 1 종일반주거지역,지구단위계획구역(오남 3 지구),중로 2 류(폭 15m~20m)(보조간선도로)(저촉),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,도로구역<도로법>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호[2, 3] : 도시지역,자연녹지지역,제 1 종일반주거지역,지구단위계획구역(오남 3 지구), 중로 2 류(폭 15m~20m)(보조간선도로)(저촉),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,도로구역<도로법>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호[3] : 도시지역,자연녹지지역,제 1 종일반주거지역,지구단위계획구역(오남 3 지구),중로 2 류(폭 15m~20m)(보조간선도로)(저촉),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,도로구역<도로법>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,준보전산지<산지관리법>,성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호[4] : 도시지역,제 1 종일반주거지역,지구단위계획구역(오남 3 지구),경관녹지(저촉),중로 2 류(폭 15m~20m)(보조간선도로)(저촉),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,준보전산지<산지관리법>,성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호[5] : 도시지역,제 1 종일반주거지역,지구단위계획구역(오남 3 지구),중로 2 류(폭 15m~20m)(보조간선도로),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,준보전산지<산지관리법>,성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호[6] : 도시지역,제 1 종일반주거지역,지구단위계획구역(오남 3 지구),중로 2 류(폭 15m~20m)(보조간선도로),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,도로구역<도로법>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,준보전산지<산지관리법>,성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호[7] : 도시지역,제 2 종일반주거지역,지구단위계획구역(오남 3 지구),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호[8] : 도시지역,제 2 종일반주거지역,지구단위계획구역(오남 3 지구),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호[9] : 도시지역,제 2 종일반주거지역,지구단위계획구역(오남 3 지구),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호[10] : 도시지역,제 1 종일반주거지역,제 2 종일반주거지역,지구단위계획구역(오남 3 지구),중로 2 류(폭 15m~20m)(보조간선도로)(저촉),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,도로구역<도로법>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호[11] : 도시지역,제 2 종일반주거지역,지구단위계획구역(오남 3 지구),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호[12] : 도시지역,제 1 종일반주거지역,제 2 종일반주거지역,지구단위계획구역(오남 3 지구),중로 2 류(폭 15m~20m)(보조간선도로)(저촉),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호[13] : 도시지역,제 1 종일반주거지역,지구단위계획구역(오남 3 지구),중로 2 류(폭 15m~20m)(보조간선도로)(저촉),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,도로구역<도로법>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호[14] : 도시지역,제 1 종일반주거지역,지구단위계획구역(오남 3 지구),중로 2 류(폭 15m~20m)(보조간선도로),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호[15] : 도시지역,제 2 종일반주거지역,지구단위계획구역(오남 3 지구),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호[16] : 도시지역,자연녹지지역,제 1 종일반주거지역,지구단위계획구역(오남 3 지구),중로 2 류(폭 15m~20m)(보조간선도로)(저촉),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,도로구역<도로법>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호[17] : 도시지역,제 1 종일반주거지역,지구단위계획구역(오남 3 지구),중로 2 류(폭 15m~20m)(보조간선도로),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호[18] : 도시지역,제 1 종일반주거지역,제 2 종일반주거지역,제 3 종일반주거지역,지구단위계획구역(오남 3 지구),중로 2 류(폭 15m~20m)(보조간선도로)(저촉),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호[19] : 도시지역,자연녹지지역,제 1 종일반주거지역,지구단위계획구역(오남 3 지구),중로 2 류(폭 15m~20m)(보조간선도로)(저촉),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,도로구역<도로법>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호[20] : 도시지역,제 2 종일반주거지역,지구단위계획구역(오남 3 지구),소로 2 류(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>,준보전산지<산지관리법>,성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호[21] : 도시지역,제 1 종일반주거지역,제 2 종일반주거지역,지구단위계획구역(오남 3 지구),중로 2 류(폭 15m~20m)(보조간선도로)(저촉),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호[22] : 도시지역,제 1 종일반주거지역,제 2 종일반주거지역,지구단위계획구역(오남 3 지구),중로 2 류(폭 15m~20m)(보조간선도로)(저촉),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호[23] : 도시지역,제 2 종일반주거지역,지구단위계획구역(오남 3 지구),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호[24] : 도시지역,제 2 종일반주거지역,지구단위계획구역(오남 3 지구),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호[25] : 도시지역,제 2 종일반주거지역,지구단위계획구역(오남 3 지구),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호[26] : 도시지역,제 1 종일반주거지역,제 2 종일반주거지역,지구단위계획구역(오남 3 지구),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호[27] : 도시지역,제 2 종일반주거지역,지구단위계획구역(오남 3 지구),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호[28] : 도시지역,제 2 종일반주거지역,지구단위계획구역(오남 3 지구),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호[29] : 도시지역,제 2 종일반주거지역,지구단위계획구역(오남 3 지구),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호[30] : 도시지역,제 2 종일반주거지역,지구단위계획구역(오남 3 지구),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호[31] : 도시지역,제 2 종일반주거지역,지구단위계획구역(오남 3 지구),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호[32] : 도시지역,제 1 종일반주거지역,제 2 종일반주거지역,지구단위계획구역(오남 3 지구),중로 2 류(폭 15m~20m)(보조간선도로)(저촉),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호[33] : 도시지역,제 1 종일반주거지역,제 2 종일반주거지역,지구단위계획구역(오남 3 지구),중로 2 류(폭 15m~20m)(보조간선도로)(저촉),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호[34] : 도시지역,제 2 종일반주거지역,지구단위계획구역(오남 3 지구),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호[35] : 도시지역,제 1 종일반주거지역,제 2 종일반주거지역,지구단위계획구역(오남 3 지구),중로 2 류(폭 15m~20m)(보조간선도로)(저촉),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호[36] : 도시지역,제 1 종일반주거지역,제 2 종일반주거지역,개발행위허가제한지역(면적 1 만㎡이상, 남양주시 고시 제 2022-418 호),지구단위계획구역(2015-07-31)(오남 6 지구),지구단위계획구역(오남 3 지구),경관녹지(저촉),중로 2 류(폭 15m~20m)(보조간선도로)(저촉),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호[37] : 도시지역,제 2 종일반주거지역,지구단위계획구역(오남 3 지구),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호[38] : 도시지역,제 2 종일반주거지역,지구단위계획구역(오남 3 지구),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호[39] : 도시지역,제 1 종일반주거지역,제 2 종일반주거지역,지구단위계획구역(오남 3 지구),중로 2 류(폭 15m~20m)(보조간선도로)(저촉),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호[40] : 도시지역,제 2 종일반주거지역,지구단위계획구역(오남 3 지구),소로 2 류(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>

일련번호[41] : 도시지역,제 1 종일반주거지역,제 2 종일반주거지역,지구단위계획구역(오남 3 지구),소로 2 류(폭 8m~10m)(국지도로)(저촉),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호[42] : 도시지역,제 2 종일반주거지역,지구단위계획구역(오남 3 지구),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역(2012-11-29)(오남고등학교(구리남양주교육지원청에 문의바람))<교육환경 보호에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호[43] : 도시지역,제 1 종일반주거지역,제 2 종일반주거지역,지구단위계획구역(오남 3 지구),중로 2 류(폭 15m~20m)(보조간선도로)(저촉),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,준보전산지<산지관리법>,성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호[44] : 도시지역,제 2 종일반주거지역,지구단위계획구역(오남 3 지구),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호[45] : 도시지역,제 2 종일반주거지역,지구단위계획구역(오남 3 지구),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호[46] : 도시지역,제 2 종일반주거지역,지구단위계획구역(오남 3 지구),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호[47] : 도시지역,제 2 종일반주거지역,지구단위계획구역(오남 3 지구),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호[48] : 도시지역,제 1 종일반주거지역,제 2 종일반주거지역,지구단위계획구역(오남 3 지구),중로 2 류(폭 15m~20m)(보조간선도로)(저촉),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호[49] : 도시지역,제 2 종일반주거지역,지구단위계획구역(오남 3 지구),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호[50] : 도시지역,제 1 종일반주거지역,지구단위계획구역(오남 3 지구),중로 2 류(폭 15m~20m)(보조간선도로),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,도로구역<도로법>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호[51] : 도시지역,자연녹지지역,제 1 종일반주거지역,지구단위계획구역(오남 3 지구),중로 2 류(폭 15m~20m)(보조간선도로)(저촉),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,도로구역<도로법>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호[52] : 도시지역,제 2 종일반주거지역,지구단위계획구역(오남 3 지구),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호[53] : 도시지역,제 1 종일반주거지역,제 2 종일반주거지역,지구단위계획구역(오남 3 지구),중로 2 류(폭 15m~20m)(보조간선도로)(저촉),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,성장관리권역<수도권정비계획법>

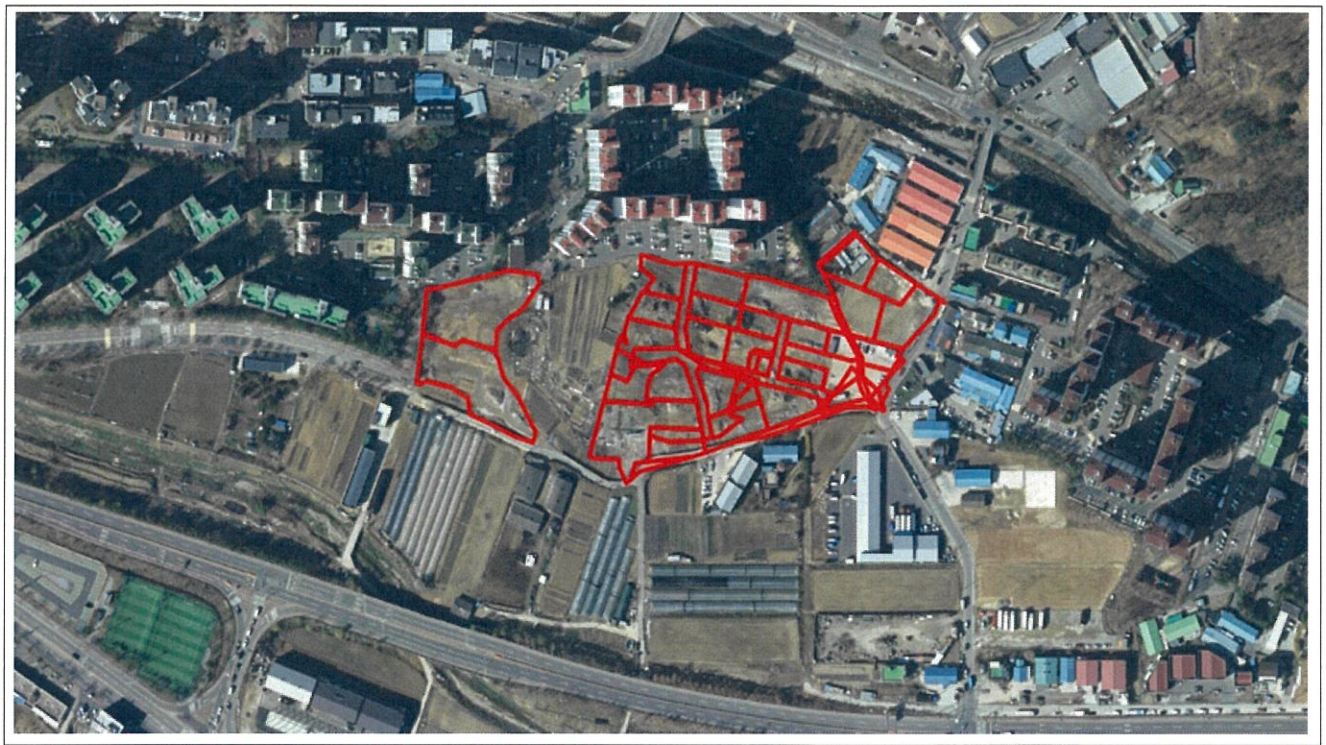
일련번호[54] : 도시지역,제 1 종일반주거지역,제 2 종일반주거지역,지구단위계획구역(오남 3 지구),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호[55] : 도시지역,자연녹지지역,중로 2 류(폭 15m~20m)(보조간선도로)(저촉),도로구역<도로법>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호[56] : 도시지역,자연녹지지역,중로 2 류(폭 15m~20m)(보조간선도로)(저촉),도로구역<도로법>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,성장관리권역<수도권정비계획법>

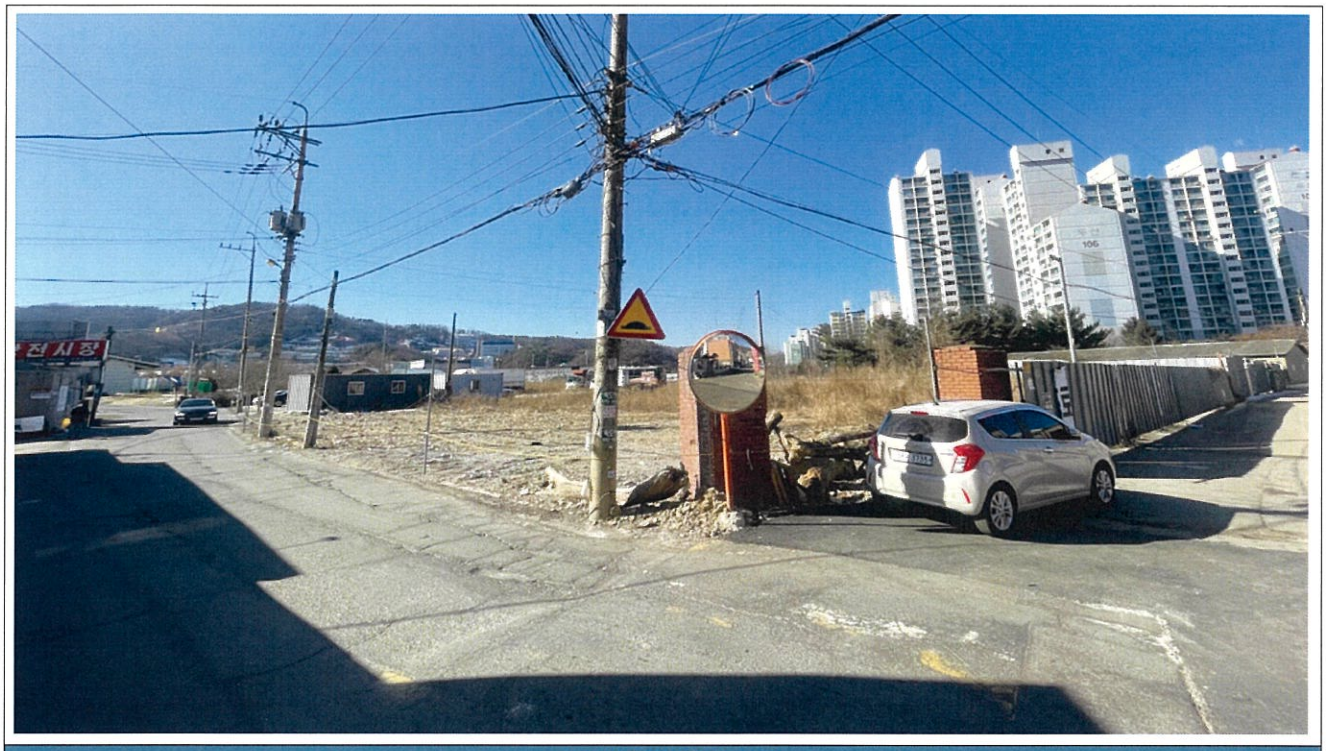
Ⅳ. 위성 사진 및 현황 사진, 기타자료

1. 위성사진



위성사진

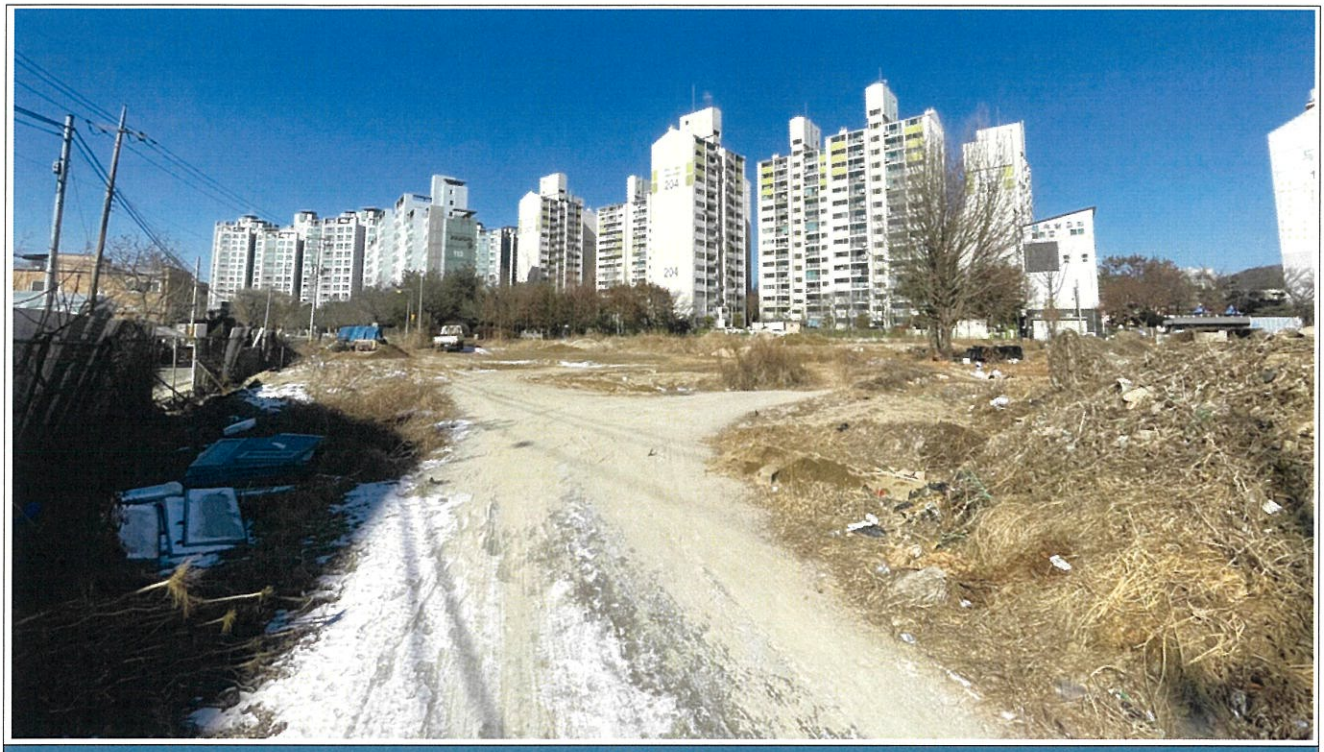
2. 현황 사진



본건 북동측 촬영 사진



본건 사진



본건 사진



본건 사진



주 위 환 경



주 위 환 경