



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	TS-260313-04
평가금액	317,344,000 원
평가기관 / 평가자	태승감정평가사사무소 / 장태수
서명해쉬 페이지수	총 28 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	태승감정평가사사무소 / 장태수	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-03-22 13:58:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로,
문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 경기도 군포시 둔대동 산2 토지
(2025-12370-A01)

의뢰인: 한국자산관리공사 경기지역본부장

감정평가서번호: TS-260313-04

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 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.

태승감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

장태수

감정평가액	삼억일천칠백삼십사만사천원정(₩317,344,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 경기지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세,지방세)			
제출처	한국자산관리공사 경기지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	강동완 (2025-12370-A01)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	등기사항전부증명서 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2026.03.16	2026.03.16 ~ 2026.03.16	2026.03.18		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	9,917	토지	9,917	32,000	317,344,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩317,344,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 군포시 둔대동 소재 “군포대야미 공공주택지구” 북서측 인근에 위치하는 토지(임야)로서, 한국자산관리공사 경기지역본부의 공매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 ‘시장가치’를 기준으로 감정평가액을 결정하였음. 시장가치란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2026년 03월 16일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

2026년 03월 16일에 귀 제시목록과 공부 등을 기준으로 하여 대상물건의 현황을 실지조사 하였음.

4. 감정평가의 대상 토지

【출처 : 감정평가정보체계(한국부동산원)】

소재지		경기도 군포시 둔대동						
일련 번호	지번	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용 상황	형상 지세	도로 교통	2026공시지가 (원/㎡)
1	산2	9,917	임야	개발제한	자연림	부정형 완경사	맹지	24,900

5. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 위치, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 공부 등에 의거하였음.

나. 본건은 임야로서, 임지와 입목이 일체로 거래되는 관행에 따라 임지와 입목을 일괄하여 평가하였음.

II 감정평가 방법 및 감정평가 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규 및 일반적으로 인정되는 평가원칙에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조 (감정평가방식)

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조 (감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가 하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제5조 (시장가치기준 원칙)

- ① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조 (기준)

- ① 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가업자가 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조 (토지의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 토지를 감정평가할 때에 법 제3조 제1항 본문에 따라 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

다. 본건에 적용한 감정평가방법

토지는 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 토지평가의 주된 방법인 “공시지가기준법”으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

2. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.





토지가격의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 감정평가 [주된 방법에 따른 산출내역]

가. 공시지가기준법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주위환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

나. 비교표준지의 선정

인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역·지구·구역 등의 공법상 제한, 이용상황, 주위환경 등 제반 가치형성요인이 같거나 유사하고, 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 표준지를 다음과 같이 선정하였음.

【출처 : 감정평가정보체계(한국부동산원)】

소재지			경기도 군포시 둔대동					
기호	지번	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	형상 지세	도로 교통	2026공시지가 (원/㎡)
A	산2	9,917	임야	개발 제한	자연림	부정형 완경사	맹지	24,900

다. 시점수정

(1) 시점수정치의 산정

지가변동률은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부 장관이 월별로 조사·발표하는 시·군·구의 용도지역별 토지가격의 변동률을 말하며, 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

구 분	지 역 (기 간)	지가변동률 (%)	계 산 식
표준지 A	경기도 군포시 녹지지역 (26.01.01 ~ 26.03.16)	0.581	$2026.01.01 \sim 2026.01.31 : 0.240$ $(1 + 0.00240) * (1 + 0.00240 * 44/31)$ ≈ 1.00581

※ 2026년 02월 이후 지가변동률의 미고시로 2026년 01월 지가변동률을 연장 적용함.

(2) 시점수정치의 결정

상기의 산정과정을 거쳐 다음과 같이 시점수정치를 결정하였음.

시점수정치	1.00581
-------	---------

라. 지역요인 비교

본건 대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 동일함.

지역요인비교치	1.000
---------	-------

마. 개별요인 비교

개별요인이란 부동산의 가격을 개별화, 구체화시키는 요인으로서, 대상토지와 비교표준지의 개별요인을 조건별 평점법을 활용하여 다음과 같이 격차율을 산정함.

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대 상	표준지	
접근조건	교통의 편부	인근역과의 접근성	1.00	1.00	대등함
		인근취락과의 접근성			
		임도의 배치 · 폭 · 구조			
		반출지점까지의 거리			
		반출지점에서 시장까지의 거리			
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등함
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사			
		경사면의 위치 및 굴곡			
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	조장의 정도	1.00	1.00	대등함
		국 · 도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제			
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함
		기타			
격 차 율		1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 ≒ 1.000			

바. 그 밖의 요인의 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

(가) 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 및 「감정평가 실무기준」 400.2.1은 시장가치를 기준으로 평가함을 원칙으로 하고 있는바, 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함. 한편 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항과 「감정평가 실무기준」에 의하면 토지의 평가에 있어서는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 하여 감정평가 하도록 하고 있음. 이 경우 토지 평가의 기준이 되는 표준지 공시지가가 시장가치와 괴리가 있거나 지가변동률의 적용 등에 있어 시장상황을 적정하게 반영하고 있지 못하면 표준지 공시지가를 시장가치 수준으로 보정할 필요성이 있는 것임.

(나) 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 "2003다38207판결(2004.05.14 선고), "2002 두 5054 (2003.07.25 선고), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28) 및 「감정평가 실무기준」 610.1.5.2.5는 “그 밖의 요인 보정”을 인정하고 있음.

(다) 산정개요

상기에 적시한 사례와 비교표준지를 다음의 산식에 의해 사례기준의 기준시점 표준지 가격-기준시점의 표준지가격간의 격차율을 산정하고 이를 그 밖의 요인 보정치 산정에 참작하고자 함.

$$\begin{aligned}
 \text{산식} &= \frac{\text{비교표준지의 사례자료 기준가격}}{\text{비교표준지의 기준시점 공시지가}} \\
 &= \frac{\text{사례자료} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}
 \end{aligned}$$

(2) 가격 참고자료

(가) 인근지역 평가사례

기호	소재지	지목	용도 지역	이용 상황	기준시점	단가 (원/㎡)	비고
1	둔대동 산1-1	임야	개발제한	자연림	2025. 12. 16	31,000	법원경매
2	둔대동 산61	임야	개발제한	자연림	2024. 02. 23	28,900	법원경매

※출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

(나) 인근지역 거래사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래가격(원)	토지단가 (원/㎡)	거래 시점
3	둔대동 산79	임야	57,705 중 1,422	개발 제한	42,660,000	30,000	2025. 05.22
	※ 토지단가 = 42,660,000 / 1,422 ≒ 30,000원/㎡ 토지만의 거래임						

※출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(한국부동산원)

(3) 사례의 선정

상기 사례자료 중 대상의 인근지역에 위치하고 위치적 유사성이 높으며, 용도지역 및 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높은 사례인 「기호 1」을 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2025-12370-A01

(4) 그 밖의 요인 격차율 산정

□ 비교표준지 A / 기호 1

구분	사례기준 표준지 평가가격	표준지공시지가 시점수정 (비교표준지 * 지가변동률)	비교
가격(원/㎡)	31,000	24,900	-
사 정 보 정	-	-	-
시 점 수 정 ¹⁾	1.00705	1.00581	-
지 역 요 인 ²⁾	1.000	-	-
개 별 요 인 ³⁾	1.030	-	-
산정가격(원/㎡)	32,155	25,045	-
격차율	32,155	≒ 1.284	-
	25,045		-

※ 1) 시점수정 : 경기도 군포시 녹지지역(2025.12.16 ~ 2026.03.16) : 1.00705

※ 2) 지역요인 : 비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함.(1.000)

※ 3) 개별요인

접근조건	자연조건	행정조건	기타조건	개별요인 비교치
1.00	1.03	1.00	1.00	1.030

표준지는 사례 대비 자연조건(면적 등)에서 우세함

(6) 그 밖의 요인 보정률의 결정

상기 과정을 거쳐 본건 평가에 적용할 그 밖의 요인 격차율은 1.284로 산정되었는바, 본건 평가에서는 평가 목적 등을 고려하여 아래와 같이 적용하는 것이 적정하다고 판단하였음.

구 분	그 밖의 요인 보정치
표준지 A	1.28

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

산 식		공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인 = 시산가액					
일련 번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 [결정단가] (원/㎡)
1	24,900	1.00581	1.000	1.000	1.28	32,057	32,000

2. 거래사례비교법에 의한 평가 [다른 감정평가방법에 따른 산출내역]

가. 거래사례비교법의 적용

대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 하여 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 토지의 위치·형상·환경·이용상황 및 기타 가치형성요인 등을 종합적으로 고려하여 대상 토지의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

나. 거래사례의 선정

상기의 거래사례 중 대상토지의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 인정되고, 용도지역 및 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높은 「기호 3」을 선정하였음.

【출처 : 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서】

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	형상 지세	도로 교통	토지단가 (원/㎡)
3	둔대동 산79	57,705중 1,422	임야	개발 제한	자연림	부정형 완경사	맹지	30,000

다. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하는바, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

사정보정치	1.000
-------	-------

라. 시점수정

(1) 시점수정치의 산정

구 분	지 역 (기 간)	지가변동률 (%)	계 산 식
기호 3	경기도 군포시 녹지지역 (25.05.22 ~ 26.03.16)	1.948	2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.228 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.201 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.239 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.129 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.186 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.127 2025.11.01 ~ 2025.11.30 : 0.157 2025.12.01 ~ 2025.12.31 : 0.238 2026.01.01 ~ 2026.01.31 : 0.240 $(1 + 0.00228 * 10/31) * (1 + 0.00201) * (1 + 0.00239) * (1 + 0.00129) * (1 + 0.00186) * (1 + 0.00127) * (1 + 0.00157) * (1 + 0.00238) * (1 + 0.00240) * (1 + 0.00240 * 44/31)$ ≈ 1.01948

※ 2026년 02월 이후 지가변동률의 미고시로 2026년 01월 지가변동률을 연장 적용함.

(2) 시점수정치의 결정

상기의 산정과정을 거쳐 다음과 같이 시점수정치를 결정하였음.

시점수정치	1.01948
-------	---------

마. 지역요인 비교

지역요인이란 용도적, 기능적으로 동질적인 어떤 지역에 속하는 부동산의 가격수준형성에 전반적인 영향을 미치는 요인임. 본건 대상토지와 사례토지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함.

지역요인비교치	1.000
---------	-------

바. 개별요인 비교

개별요인이란 부동산의 가격을 개별화, 구체화시키는 요인으로서, 대상토지와 거래사례 토지의 개별요인을 조건별 평점법을 활용하여 다음과 같이 격차율을 산정함.

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대 상	사 례	
접근조건	교통의 편부	인근역과의 접근성	1.02	1.00	본건은 사례 대비 접근의 용이성 등에서 우세함
		인근취락과의 접근성			
		임도의 배치 · 폭 · 구조			
		반출지점까지의 거리			
		반출지점에서 시장까지의 거리			
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.02	1.00	본건은 사례 대비 면적 등에서 우세함
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사			
		경사면의 위치 및 굴곡			
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	조장의 정도	1.00	1.00	대체로 유사함
		국 · 도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제			
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대체로 유사함
		기타			
격 차 율		1.02 × 1.02 × 1.00 × 1.00 ≒ 1.040			

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

산 식		사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 = 시산가액					
일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정 단가 (원/㎡)	시산가액 [결정단가] (원/㎡)
1	30,000	1.000	1.01948	1.000	1.040	31,808	32,000

3. 토지평가액 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

일련번호	단가(원/㎡)		비고
	공시지가기준법	거래사례비교법	
1	32,000	32,000	-

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로, 공시지가기준법에 의하여 산정된 평가액을 감정평가액으로 결정하였음.

다. 토지평가액 결정

소재지		경기도 군포시 둔대동			
일련번호	지번	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	평가액(원)	비 고
1	산2	32,000	9,917	317,344,000	-

IV 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정

구분		적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	일련번호 1	32,000	9,917	317,344,000	-
합 계				317,344,000	-

2. 감정평가액의 결정에 관한 의견

본건 평가는 공매 목적의 감정평가로, 산정된 시산가격을 인근 유사지역의 감정평가사례, 인근지역에 형성된 가격수준 등을 종합적으로 검토해 볼 때, 적절한 평가액이라고 판단되어 상기와 같이 감정평가액을 결정하였음.

토지 감정평가명세표

Page : 1

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 군포시 둔대동	산2	임야	개발제한구역 자연녹지지역	9,917	9,917	32,000	317,344,000	
합 계								₩317,344,000.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | |
|----------------|------------|---------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 2. 교통상황 | 3. 형태, 지세 |
| 4. 이용상황 | 5. 접면도로상황 | 6. 토지이용계획사항 등 |
| 7. 제시목록외의 물건 | 8. 공부와의 차이 | 9. 기타 |

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경기도 군포시 둔대동 소재 "군포대야미 공공주택지구" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 농경지 및 임야, 농가주택 등이 소재하는 지역임.

2. 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하나, 근거리에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통편의도는 다소 불편시됨.

3. 형태, 지세

완경사인 부정형의 토지임.

4. 이용상황

자연림임.

5. 접면도로상황

지적상 맹지이나, 인접필지를 통해 접근 가능함.

6. 토지이용계획사항 등

도시지역, 자연녹지지역(2025-01-31), 가축사육제한구역(2013-10-15)(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 비행안전제3구역(전술)(2022-09-06)(비행안전제3구역(전술) 해발178.21m이하 위탁)<군사기지 및

토지 감정평가요항표

- | | | |
|----------------|------------|---------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 2. 교통상황 | 3. 형태, 지세 |
| 4. 이용상황 | 5. 접면도로상황 | 6. 토지이용계획사항 등 |
| 7. 제시목록외의 물건 | 8. 공부와의 차이 | 9. 기타 |

군사시설 보호법>, 과밀억제지역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 과밀억제지역(2022-09-06)<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 공익용산지<산지관리법>, 과밀억제권역(2022-09-06)<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-28)(지정일자: 25.8.26~26.8.25. 대상:외국인 등 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대)임.

7. 제시목록외의 물건

-.

8. 공부와의 차이

-.

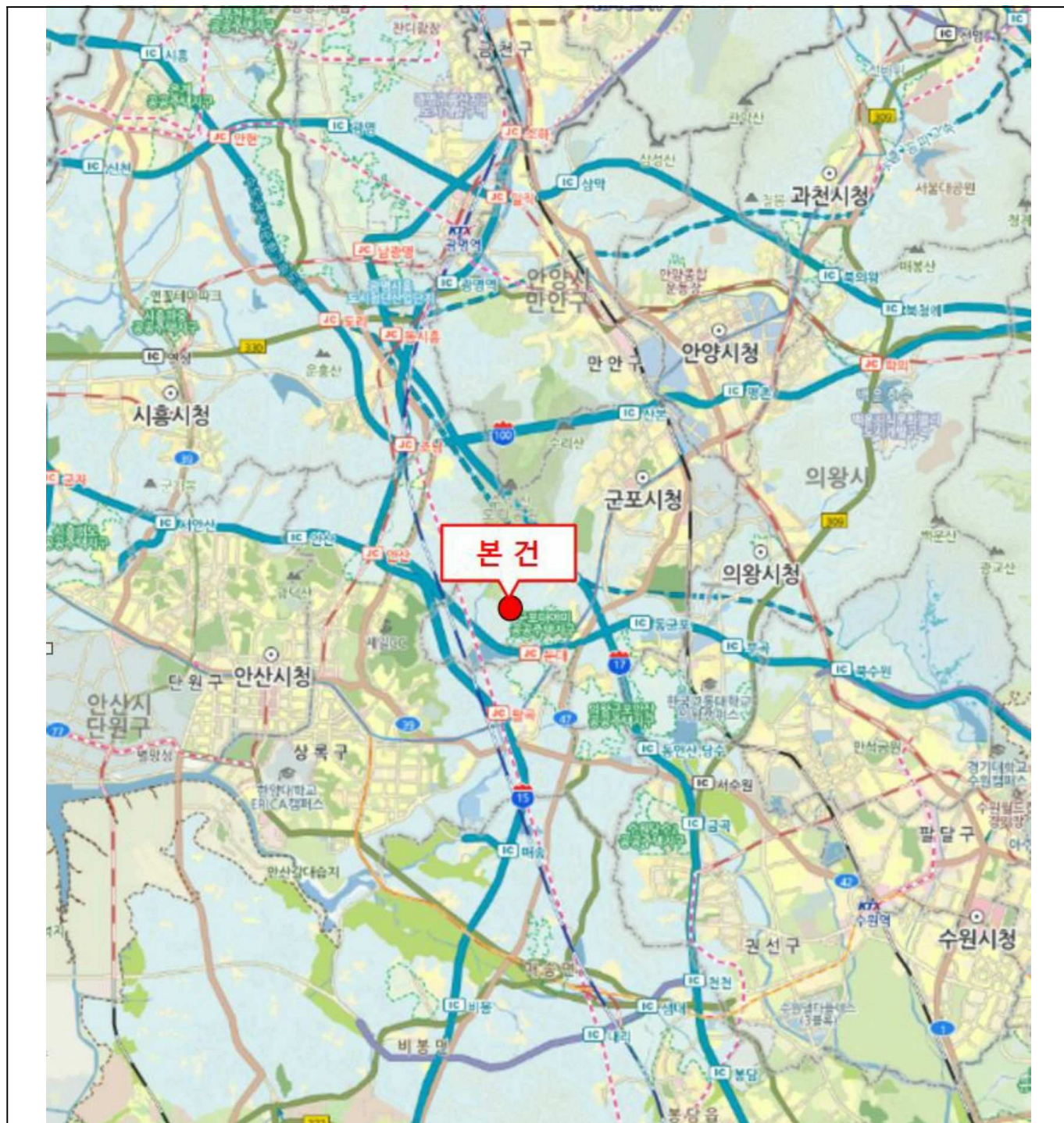
9. 기타

임대 등은 미상임.

광역위치도



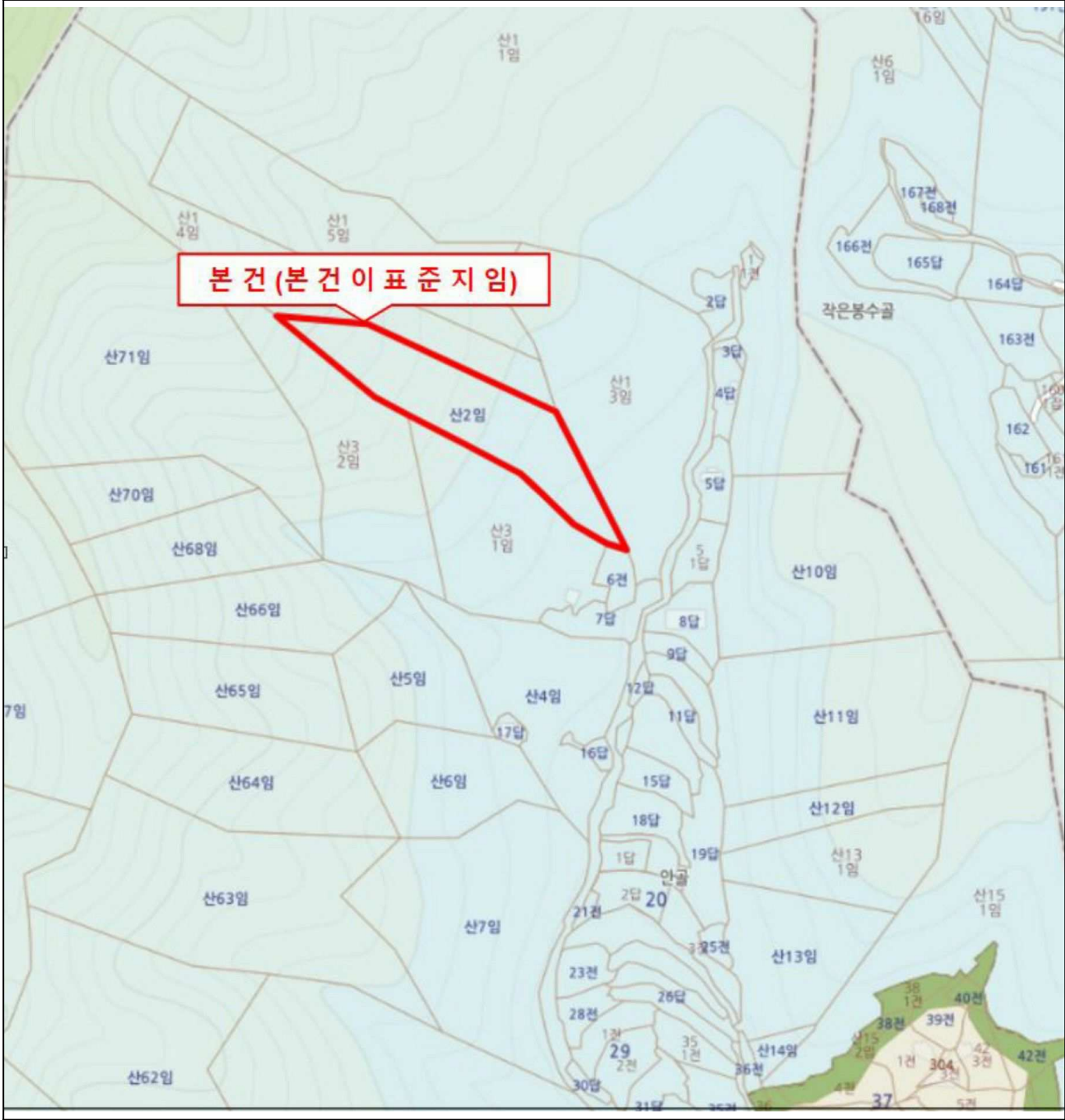
소재지 경기도 군포시 둔대동 산2



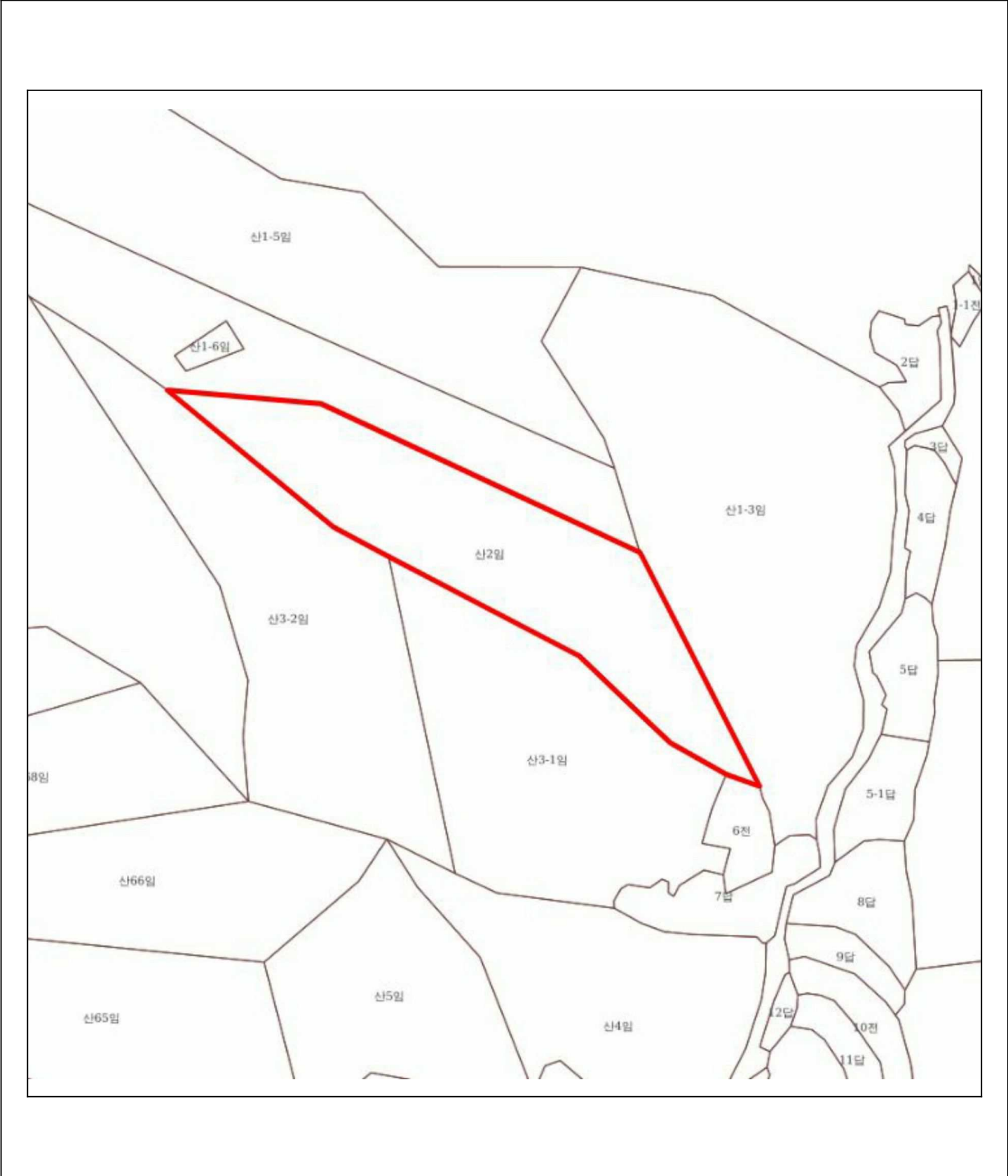
위 치 도



소 재 지	경기도 군포시 둔대동 산2
-------	----------------



지 적 도





1



2