

# 감정평가서

건명	정현서 소유물건(2025타경52139)
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김용원
감정서번호	K1A2504-019

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

한국자산감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

감정평가사

이 훈

(인)

감정평가액	구천오백오십팔만사천원정 (₩95,584,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김용원		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 안산지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	정현서 (2025타경52139)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서외		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.04.17	2025.04.16 ~2025.04.17	2025.04.17	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	412	토지	412	232,000	95,584,000
	합계					₩95,584,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 안산시 대부남동 소재 '행낭곡항' 북측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 수원지방법원 안산지원의 경매를 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

### 3. 실지조사 실시기간, 기준시점 및 기준가치

#### 1) 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 4월 16일 ~ 2025년 4월 17일로 대상물건의 이용상황 및 가격수준 등을 확인하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격 조사를 완료한 날짜인 2025년 4월 17일임.

#### 2) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가함.

### 4. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 5. 그 밖의 사항

본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거하였으며, 토지의 위치, 이용상태, 경계 등은 지적도면에 의한 육안으로 대략적으로 한 것으로 정확한 경계 및 위치, 면적 등의 확인을 위해서는 별도의 측량이 수반될 가능성이 있는 바, 경매 진행 시 재확인하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가액 결정의 방법

#### 1) 감정평가의 방법

평가방식	평가방법	평가방법의 적용
원가방식	원가법	원가법이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 의미함
비교방식	거래사례비교법	거래사례비교법이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함
	공시지가기준법	공시지가기준법이란 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 감정평가방법을 말함
수익방식	수익환원법	수익환원법이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함

#### 2) 감정평가방법의 결정

##### 토지의 평가

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 등에 의거 공시지가기준법으로 평가하고, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 토지 감정평가액 산출과정

### 1) 공시지가기준법에 의한 토지단가 산출

#### (1) 평가 개요

토지는 감정평가대상 토지와 동일 또는 유사한 특성과 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치·형상·환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 공시지가기준법으로 평가함.

대상 기호	소재 지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2024년 개별 공시지가(원/㎡)	비고
1	대부남동 525-4	전	412	자연녹지	전	맹지	부정형 완경사	111,900	-

#### (2) 비교표준지 선정

기준시점 현재 공시된 공시지가 표준지 중 대상토지와 용도지역 등이 동일 또는 유사하고, 지리적으로 근접한 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(공시기준일: 2025.01.01)

기호	소재지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 접면	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	대부남동 628-12	전	939	자연녹지	전	세로(불)	사다리 평지	134,500

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (3) 시점수정

### ① 시점수정

지가변동률 산정	시점수정치
경기도 안산시 단원구 (25.01.01~25.04.17 ) (녹지) 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.342 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.082 $( 1 + 0.00342 ) * ( 1 + 0.00082 * 48/28 ) \approx 1.00483$	1.00483

※ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시인 경우 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 연장 적용함.

### ② 시점수정치 결정

시점수정은 공시기준일 현재의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나 생산자물가상승률은 일반재화의 물가변동을 반영한 거시경제지표로서 국지적인 토지의 가치 변동을 반영하기에는 적합하지 않으므로 적용치 아니하며, 당해 지역의 지가변동을 적절히 반영하는 것으로 판단되는 지가변동률을 기준으로 시점수정치를 산정함.

## (4) 지역요인 비교

감정평가대상 토지와 비교표준지는 인근지역 내에 소재하여 유사한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 유사함(1.000).

## (5) 개별요인 비교

비교표준지를 기준으로 감정평가대상 토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 세항목으로 분류하여 비교함.

- 개별요인 항목

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분	조건		항목	
상업지대	가로조건		가로의 폭, 구조, 계통 및 연속성 등	
	접근조건	상업지대	상업지역 중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 접근성 등	
		주택지대	인근 대중교통시설과의 접근성, 인근상가와의 접근성, 공공 및 편의시설과의 접근성 등	
		공업지대	인근교통시설과의 거리 및 접근성 등	
	주택지대	환경조건	상업지대	고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황과의 적합성, 지반지질 등
			주택지대	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
			공업지대	공급 및 처리시설의 상태, 자연환경 등
	획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등		
	행정조건	용도지역·지구·구역 및 기타 행정상의 규제정도 등		
	기타조건	장래의 동향, 기타 가격형성에 영향을 미치는 요인 등		
농경지대	접근조건		취락과의 접근성, 농로의 상태 등	
	자연조건		일조·통풍, 토양·토질, 관개·배수, 재해의 위험성 등	
	획지조건		면적, 경사, 형상, 장애물에 의한 장래의 정도 등	
	행정조건		용도지역·지구·구역 및 기타 행정상의 규제정도 등	
	기타조건		장래의 동향, 기타 가격형성에 영향을 미치는 요인 등	
임야지대	접근조건		임도의 배치, 폭, 구조, 인근 취락과의 접근성 등	
	자연조건		일조·통풍, 지세·방위, 토양·토질 등	
	행정조건		용도지역·지구·구역 및 기타 행정상의 규제정도 등	
	기타조건		장래의 동향, 기타 가격형성에 영향을 미치는 요인 등	

- 개별요인 비교치

기호1 / 표준지(A)	접근 조건	자연(환경) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900
본건은 비교표준지 대비 획지조건(지세, 형상 등)에서 열세함.						

## (6) 그 밖의 요인 보정

### ① 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원 판례[2003다 38207판결 (2004.05.14 선고), 2002두 5054판결 (2003.07.25 선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정30241-36538 (1991.12.28)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역의 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ② 인근지역 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계 등)

기호	소재 지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	거래시점	거래금액(원) (토지단가)	비 고
a	대부남동 6**~*	전	430	자연녹지	전	2023.08.16	113,100,000 (263,023/㎡)	토지만 거래
b	대부남동 6**	전	547	자연녹지	전	2023.06.19	125,000,000 (228,519/㎡)	토지만 거래

※ 일괄 거래사례의 경우 전체거래가액에서 건물가액을 차감하여 산출한 토지거래가액을 거래된 토지면적으로 나눈 토지만의 단가이며, 개별토지특성은 거래시점 당시 기준임.

## ③ 인근지역 평가선례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재 지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비 고
가	대부남동 5**	전	1,082	자연녹지	전	2024.04.29	232,000	담보
나	대부남동 5**~*	전	412	자연녹지	전	2024.02.13	219,000	담보 (본건)

## ④ 인근지역의 가격수준 검토

인근지역 내 유사부동산 가격수준	
유사한 농경지 200,000~250,000원/㎡ 내외 수준 (토지의 위치, 접면도로, 형상, 고저 등에 따라 다소 차이가 있음)	

## ⑤ 그 밖의 요인 보정치의 결정

### ㄱ. 적용사례의 선정

표준지의 용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 공법상제한, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 및 평가선례 중 아래와 같이 선정하였음.[상기 사례의 경우 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음(1.000).]

기호	소재 지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	거래시점	거래금액(원) (토지단가)	비 고
a	대부남동 6**~*	전	430	자연녹지	전	2023.08.16	113,100,000 (263,023/㎡)	토지만 거래

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ㄴ. 시점수정

기호	지가변동률 산정	시점수정치
a	경기도 안산시 단원구 (23.08.16~25.04.17 ) (녹지)	1.02441
	2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.099	
	2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.030	
	2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.052	
	2023.11.01 ~ 2023.11.30 : -0.054	
	2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.067	
	2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.800	
	2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.342	
	2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.082	
	$(1 + 0.00099 * 16/31) * (1 + 0.00030) * (1 + 0.00052) * (1 - 0.00054) * (1 + 0.00067) * (1 + 0.01800) * (1 + 0.00342) * (1 + 0.00082 * 48/28) \approx 1.02441$	

## ㄷ. 지역요인 비교

표준지와 적용사례는 인근지역 내에 소재하여 유사한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 유사함(1.000).

## ㄹ. 개별요인 비교

거래사례를 기준으로 비교표준지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목으로 분류하여 비교하면 다음과 같음.

- 개별요인 항목

구분	조건		항목	
상업지대	가로조건		가로의 폭, 구조, 계통 및 연속성 등	
	접근조건	상업지대	상업지역 중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 접근성 등	
		주택지대	인근 대중교통시설과의 접근성, 인근상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등	
		공업지대	인근교통시설과의 거리 및 접근성 등	
	주택지대	환경조건	상업지대	고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황과의 적합성, 지반지질 등
			주택지대	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
공업지대			공급 및 처리시설의 상태, 자연환경 등	
	획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등		
	행정조건	용도지역·지구·구역 및 기타 행정상의 규제정도 등		
	기타조건	장래의 동향, 기타 가격형성에 영향을 미치는 요인 등		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분	조건	항목
농경 지대	접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태 등
	자연조건	일조·통풍, 토양·토질, 관개·배수, 재해의 위험성 등
	획지조건	면적, 경사, 형상, 장애물에 의한 장애의 정도 등
	행정조건	용도지역·지구·구역 및 기타 행정상의 규제정도 등
	기타조건	장애의 동향, 기타 가격형성에 영향을 미치는 요인 등
임야 지대	접근조건	임도의 배치, 폭, 구조, 인근 취락과의 접근성 등
	자연조건	일조·통풍, 지세·방위, 토양·토질 등
	행정조건	용도지역·지구·구역 및 기타 행정상의 규제정도 등
	기타조건	장애의 동향, 기타 가격형성에 영향을 미치는 요인 등

- 개별요인 비교치

표준지A / 사례a	접근 조건	자연(환경) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
	0.93	1.02	1.01	1.00	1.00	0.958
표준지는 사례 대비 접근조건(가로 폭, 구조 등)에서 열세, 자연조건(인근환경 등)에서 우세, 획지조건(지세 등)에서 우세, 행정적조건(구역, 지구 등)에서 유사함.						

## ㉠. 격차율 산정

표준지 기호	구분	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
A	사례 기준	263,023	1.02441	1.000	0.958	258,127	1.910
	표준지 기준	134,500	1.00483	-	-	135,150	

※ 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례기준 표준지가격 ( 사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 )}}{\text{기준시점 표준지가격 ( 표준지공시지가 x 시점수정 )}}$$

## ㉡. 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기에서 검토한 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준, 환가성, 안정성 및 평가목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 결정함.

그 밖의 요인 보정		
표준지A	기호1 적용	1.91

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (7) 공시지가기준법에 의한 시산가액 산출

기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인보정	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	134,500	1.00483	1.000	0.900	1.91	232,322	232,000	-

## 2) 거래사례비교법에 의한 토지단가 산출

### (1) 평가 개요

본건 토지는 대상물건과 동일성 또는 유사성이 인정되는 인근지역내의 거래사례를 선정 한 후, 이를 사정보정 및 시점수정 등을 하고, 지역요인 및 개별요인 비교를 하여 대상물건의 시산가액을 산정하였음.

### (2) 거래사례의 선정

#### ① 거래사례의 선정 기준

거래사례는 대상과 위치적(인근지역 또는 동일수급권내 유사지역) 유사성이 있고, 물적 유사성(개별요인의 비교가능성), 시점수정, 사정보정 등이 가능한 사례 중에서 가장 비교가능성이 있는 사례를 선정하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제12의2호에 의거 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격(이하 거래가격)으로서 거래시점이 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조 제1항 제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내인 거래가격 중에서 인근지역의 지가수준 등을 고려하여 적용하기에 적정하다고 판단되는 거래가격을 선정함.

#### ② 거래사례 선정

본건은 도시지역 내의 토지로서 기준시점으로부터 3년 이내의 상기 거래사례 중 본건의 용도 지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 본건과 비교하기에 적정하다고 판단되는 아래의 사례를 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계 등)

기호	소재 지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	거래시점	거래금액(원) (토지단가)	비 고
b	대부남동 6**	전	547	자연녹지	전	2023.06.19	125,000,000 (228,519/㎡)	토지만 거래

### (3) 사정보정

상기 거래사례의 경우 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음(1.000).

### (4) 시점수정

기호	지가변동률 산정	시점수정치
b	경기도 안산시 단원구 (23.06.19~25.04.17 ) (녹지)  2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.097 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.073 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.099 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.030 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.052 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : -0.054 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.067 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.800 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.342 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.082  $( 1 + 0.00097 * 12/30 ) * ( 1 + 0.00073 ) * ( 1 + 0.00099 ) * ( 1 + 0.00030 ) * ( 1 + 0.00052 ) * ( 1 - 0.00054 ) * ( 1 + 0.00067 ) * ( 1 + 0.01800 ) * ( 1 + 0.00342 ) * ( 1 + 0.00082 * 48/28 ) \doteq 1.02605$	1.02605

### (5) 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 유사함(1.000).

### (6) 개별요인 비교

거래사례를 기준으로 본건 토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 세 항목으로 분류하여 비교하면 다음과 같음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호1 / 사례(b)	접근 조건	자연(환경) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
	0.95	1.02	1.03	0.99	1.00	0.988
본건은 사례 대비 접근조건(가로폭, 구조 등)에서 열세, 자연조건(인근환경 등)에서 우세, 획지조건(형상, 지세 등)에서 우세, 행정적조건(구역 등)에서 열세함.						

## (7) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	228,519	1.000	1.02605	1.000	0.988	231,658	232,000	-

## 3) 시산가액 조정 및 토지단가 결정

기호	공시지가 기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)
1	232,000	232,000
결정 : 공시지가 기준법		

상기와 같이 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 각각 산출되었으며, 각 평가방법으로 인해 산정된 시산가액의 수준이 유사하여 가격이 합리적인 수준으로 산정되었다고 판단되는바 본건의 가격결정은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 「감정평가 실무기준」 등 관계규정에 의거 공시지가 기준평가에서 산출된 시산가액을 기준으로 함.

## III. 감정평가액 결정

구분	기호	면 적 (㎡)		적용단가 (원/㎡)	평 가 액 (원)	비 고
		공 부	사 정			
토지	1	412	412	232,000	95,584,000	-
평 가 총 액					95,584,000	

## 토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	경기도 안산시 단원구 대부남동	525-4	전	자연녹지지역	412	412	232,000	95,584,000	
<b>합 계</b>								<b>₩95,584,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경	(2) 교통상황	(3) 형태 및 이용상태
(4) 인접 도로상태	(5) 토지이용계획 및 제한상태	(6) 제시목록 외의 물건
(7) 공부와의 차이	(8) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)	

**(1) 위치 및 주위환경**

본건은 경기도 안산시 대부남동 소재 '행남곡항' 북측 인근에 위치하며, 주위는 주택, 펜션, 농경지 등이 소재하는 지역임.

**(2) 교통상황**

본건 인근까지 차량 접근가능하며, 대중교통상황은 불편시 됨.

**(3) 형태 및 이용상태**

대체로 등고 평탄하게 조성한 부정형 토지로 전으로 이용중임.

**(4) 인접 도로상태**

지적도상 맹지로 인접지를 통해 진입 가능함.

**(5) 토지이용계획 및 제한상태**

도시지역, 자연녹지지역, 성장관리계획구역, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 생활소음진동관리지역<소음진동관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역.

**(6) 제시목록 외의 물건**

후첨 지적도 등 참고바람.

**(7) 공부와의 차이**

없음.

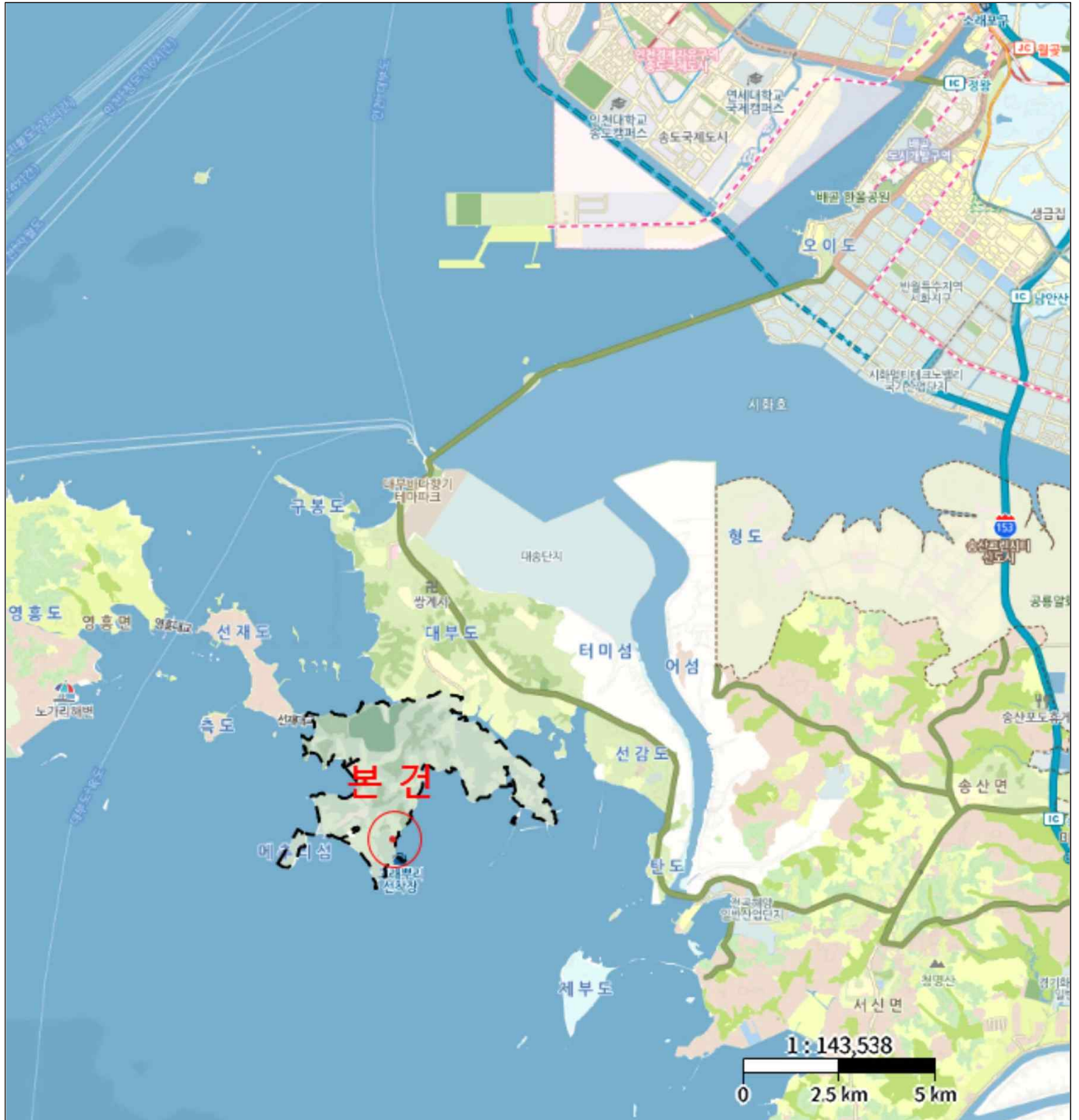
**(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계 미상임.

# 광역 위치도



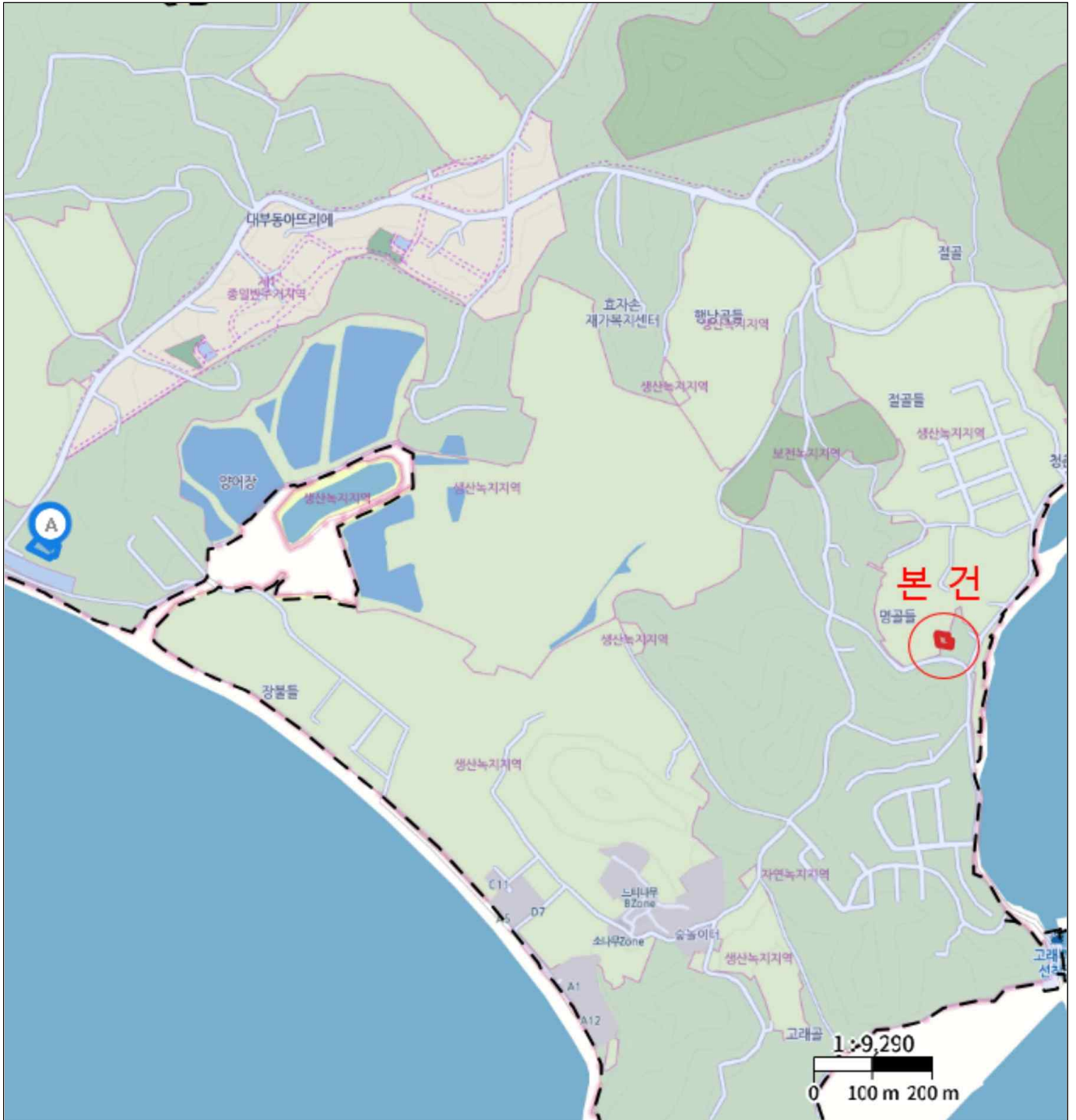
소재지	경기도 안산시 단원구 대부남동 525-4
-----	------------------------



# 위 치 도



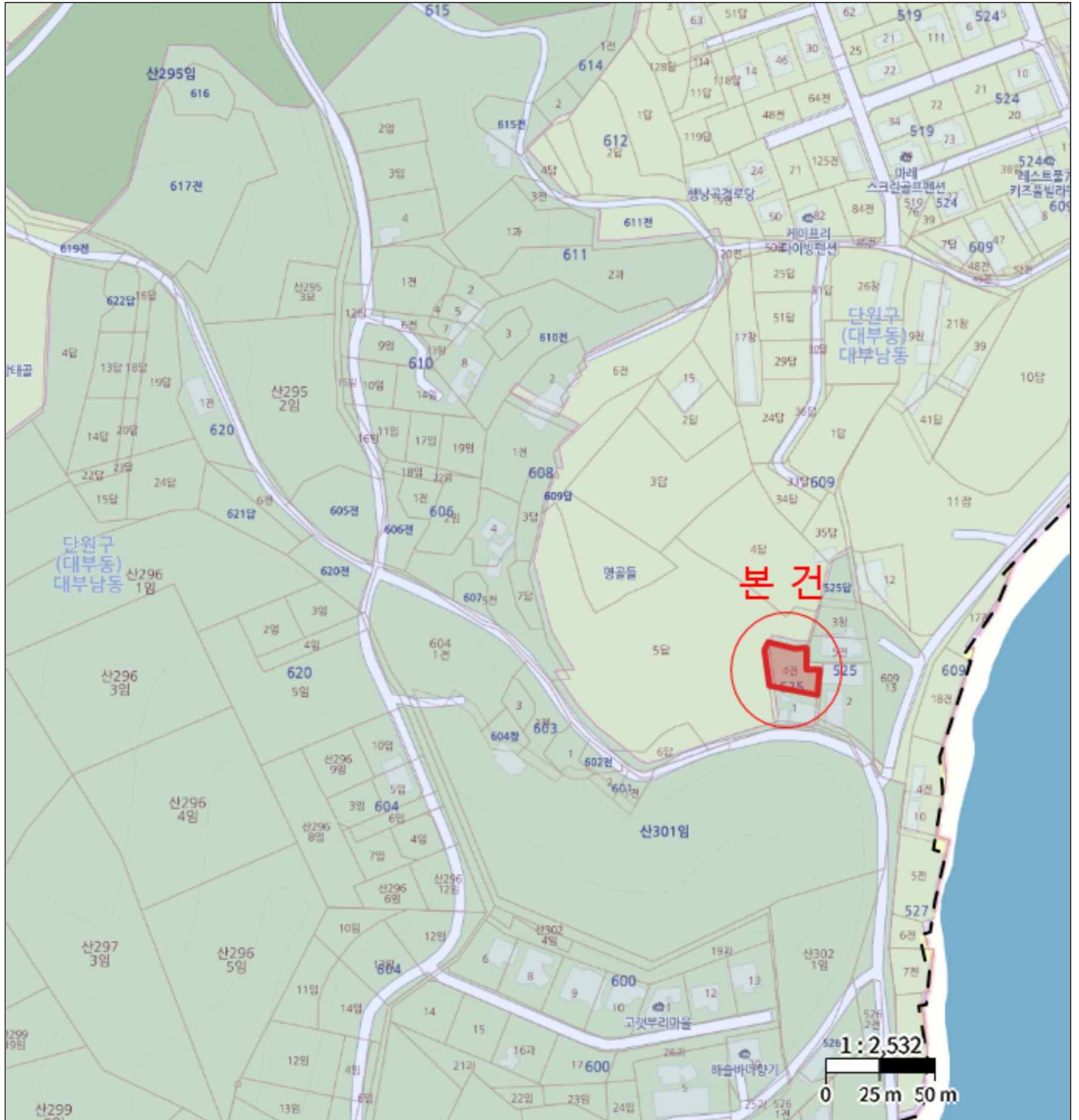
소 재 지	경기도 안산시 단원구 대부남동 525-4
-------	------------------------



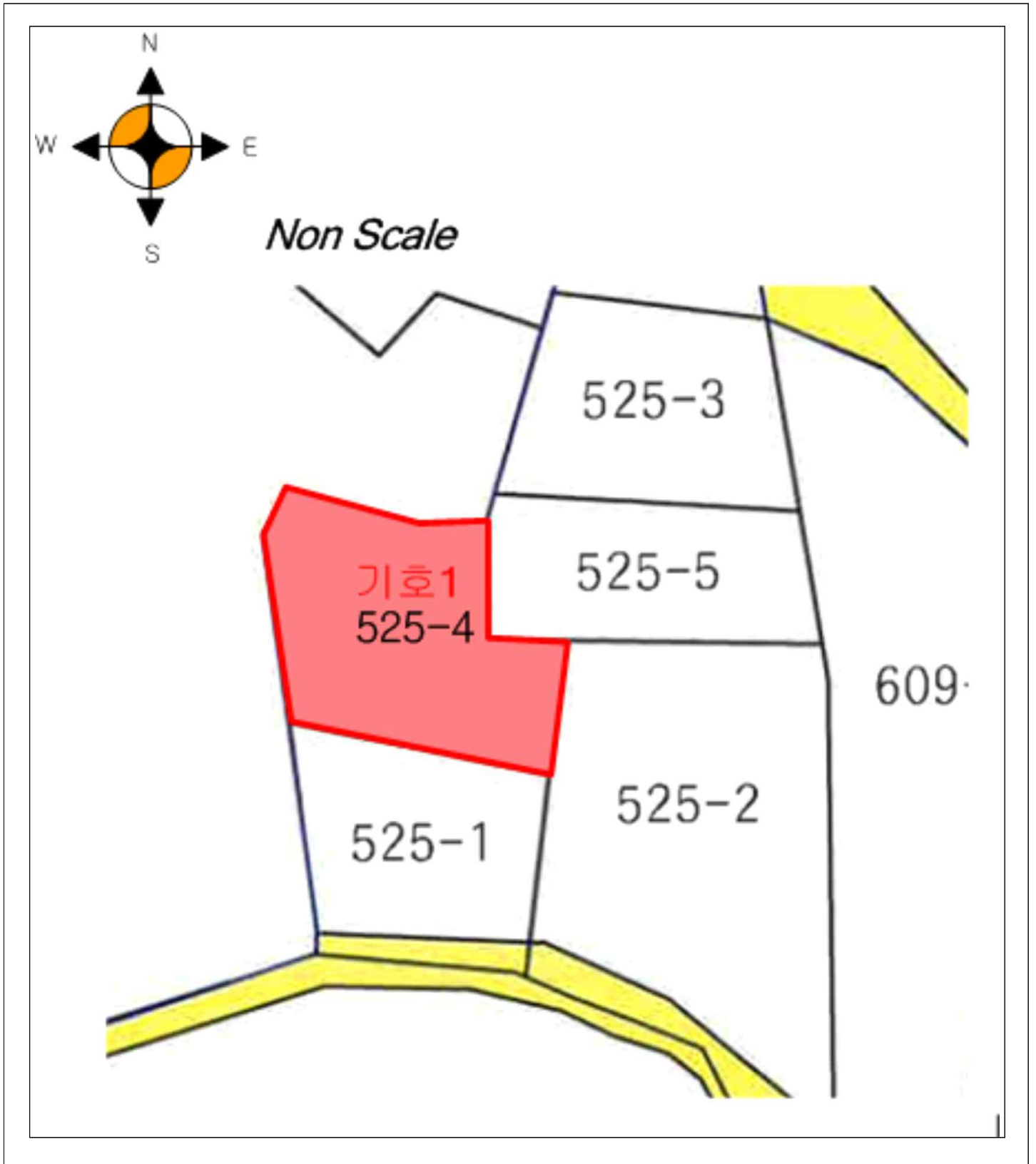
# 위 치 도



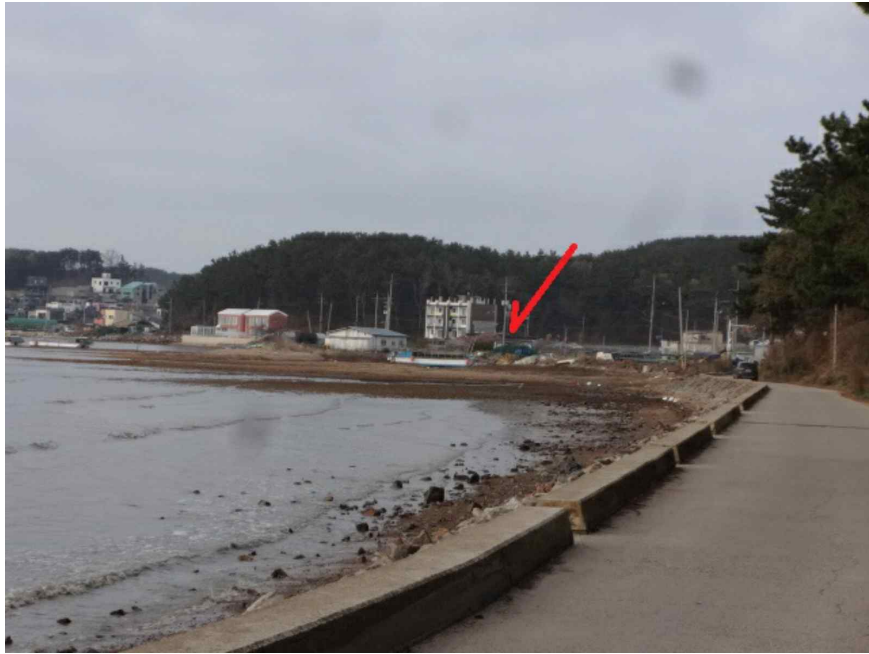
소재지	경기도 안산시 단원구 대부남동 525-4
-----	------------------------



# 지 적 도



# 사 진 용 지



주위환경



주위환경

# 사 진 용 지



주위환경



주위환경

# 사 진 용 지



주위환경



주위환경

# 사 진 용 지



주위환경



주위환경

# 사 진 용 지



주위환경



주위환경

# 사 진 용 지



주위환경



주위환경

# 사 진 용 지



본건



본건

# 사 진 용 지



본건



본건

# 사 진 용 지



본건



본건

# 사 진 용 지



본건



본건