

# 감정평가서

## Appraisal Report

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 강경래
건명	장인훈 소유물건 (2024타경72829)
감정서번호	가람 0524-06-13009

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 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)가람감정평가법인 동부지사  
KAARAM APPRAISAL CO., LTD.  
TEL:031)707-5733 FAX:031)707-5766

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

윤수정

  
(인) 

(주)가람감정평가법인 동부지사 지사장 오재숙

감정평가액	삼억삼천팔백만원정(₩338,000,000.-)		
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 강경래	감정평가목적	경매
채무자	-	제출처	경매7계
소유자 (대상업체명)	장인훈	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록표시 근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간
		2024.06.17	2024.06.17
			작성일
			2024.06.19

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가(원/m)	금액(원)
	구분건물	1개호	구분건물 이 하 여 백	1개호	-	338,000,000
합계					₩338,000,000	

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자: 감정평가사

조영곤

  
(인) 

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 수원시 팔달구 매산로3가 소재 '매산초등학교' 남측 인근에 위치하는 부동산(집합건물)으로서 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가의 대상 물건

소재지	경기도 수원시 팔달구 교동 185-7 [도로명주소 : 경기도 수원시 팔달구 매산로104번길 10]		
건물명 및 층·호수	풍림아이원아파트 10층 1009호		
건물 개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)
	4,271	25,531.09	-4/10
	주구조	주용도	사용승인일
	철근콘크리트구조 경량철골경사지붕	공동주택(아파트), 제1종, 제2종근린생활시설	2005.04.07

기호	층/호수	이용상황	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권면적(㎡)
가	10/1009	아파트	63.85	26.15 (주차장제외)	90	20.2

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 기준시점 및 실지조사 기간

### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 6월 17일임.

### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2024년 6월 17일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

## 4. 기준가치 및 감정평가의 조건

### 가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 나. 감정평가의 조건

없음.

## 5. 기타 참고사항

가. 본건은 기준시점 현재 이해관계인의 부재 및 폐문부재로 건물 내부를 직접 확인하지 못하여 집합건축물대장상의 건축물현황도와 외관상 건물구조 및 상태의 관찰과 탐문 등에 의하였음.

나. 임대관계는 미상임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 감정평가 방법 및 절차

### 1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

#### 가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

#### 나. 감정평가 관련 규정의 검토

##### ■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 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 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

- ① 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

## 다. 본건에 적용한 감정평가방법

- 1) 본건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 인근 지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별 . 향별 . 위치별 효용성 등 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 대상물건은 거래가 활발하게 이루어지는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 원가법이나 수익환원법을 적용하는 것이 합리적이지 아니한바, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.
- 2) 본건의 면적, 구조 등은 귀 제시목록을 기준하였으며, 위치확인은 현장 호별표식 및 집합건축물대장상 건축물현황도에 의거하여 확인하였음.

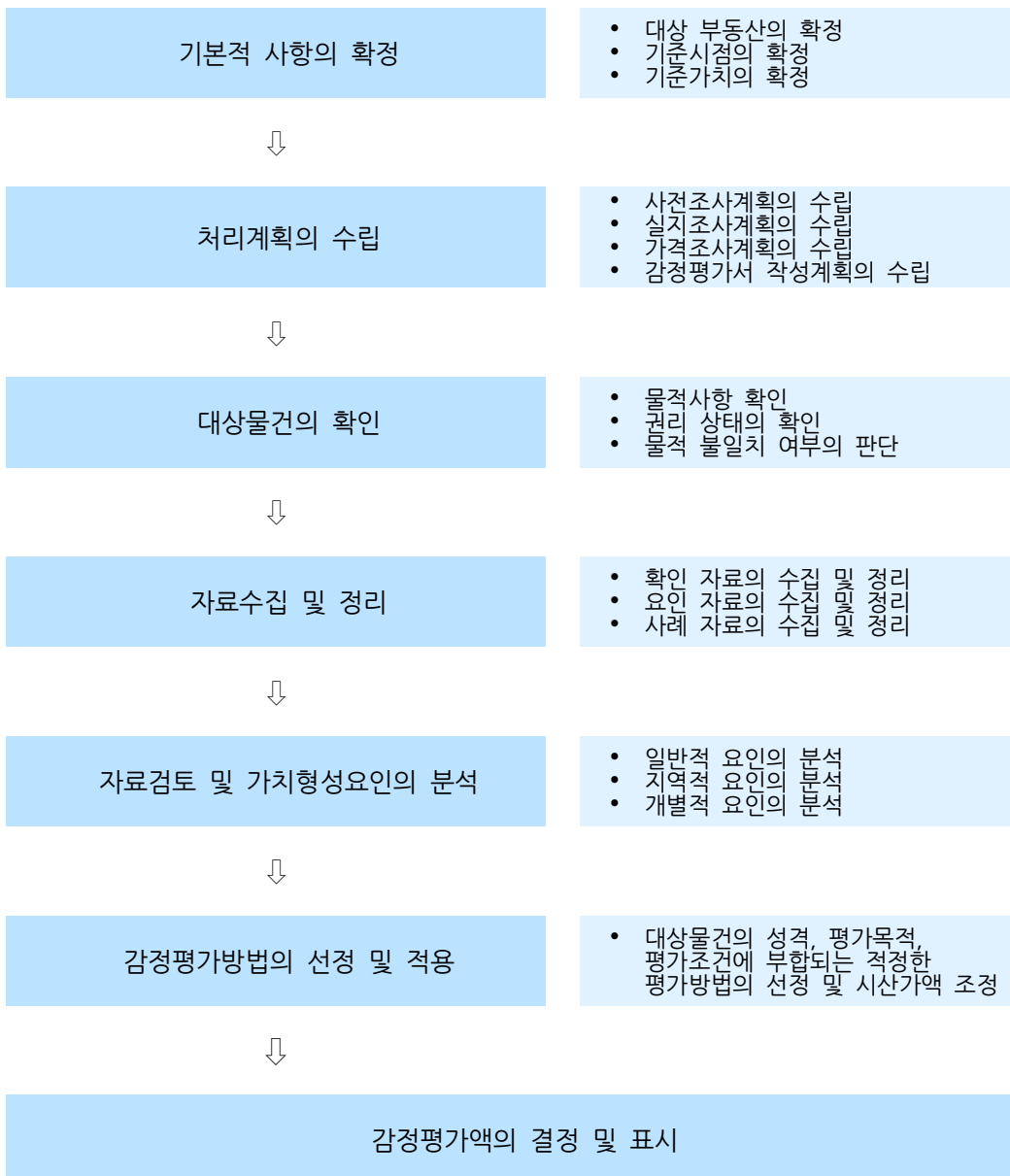
## 2. 토지 및 건물의 배분가액 표시

구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 원의 요청에 의거 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분(“법원감정평가실무 및 한국부동산연구원 공동주택 토지·건물 배분비율작성연구(2021)” 등 (집합건물 토지, 건물 배분비율표) 참고)하여 “구분건물 평가명세표”상에 기재하였으니 경매 진행시 참고 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 감정평가 절차

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



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III 감정평가액 결정에 참고한 자료

### 1. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	층수(타입)	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
본건 (풍림아이원아파트)	아파트	기준층	5,200,000 ~ 5,300,000 (전유면적 63㎡ 기준)	실거래가 및 현장조사 등

### 2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지 건물명 동/층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	거래시점	사용승인일
#1	매산로3가 32-1 케이씨씨파크타운 101/4/***	아파트	83.94	415,000,000	4,940,000	2024.04.15	2005.07.29
#2	매산로3가 32-1 케이씨씨파크타운 101/10/***	아파트	84.87	406,000,000	4,780,000	2023.11.28	2005.07.29

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

### 3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 건물명 동/층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	기준시점 평가목적	사용승인일
#ㄱ	교동 185-7 풍림아이원아파트 -/4/***	아파트	39.99	200,000,000	5,000,000	2022.11.03 조세	2005.04.07
#ㄴ	매교동 158-6 문화맨션 1/9/***	아파트	64.09	299,000,000	4,660,000	2023.10.06 경매	1979.05.30

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV 거래사례비교법에 의한 가액

### 1. 비교사례의 선정

#### 가. 비교사례의 선정 및 그 사유

상기 참고자료 중 대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

본건 기호	비교사례 선정
가	#1

#### 나. 선정된 비교사례

기호	소재지 건물명 동/층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원)	거래시점 사용승인일
#1	매산로3가 32-1 케이씨씨파크타운 101/4/***	아파트	83.94	16.688	415,000,000	4,940,000	2024.04.15 2005.07.29

※ 거래사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서를 기준하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 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 의미함.

결정의견	본 비교사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.
사정보정치	1.000

## 3. 시점수정

### ■ 본건 기호 가 / 사례기호 #1

본건은 구분건물[아파트]로서 「감정평가에 관한 규칙」 제 14조 제 2항 제 2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한바, 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 경기도 경부2권 수원시 팔달구(아파트) 매매가격지수를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였음.

(출처: 한국부동산원 조사발표)

구분	적용치	비고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	93.2	2024년03월
기준시점 당시 매매가격지수	93.3	2024년05월
시점수정치	1.00107	93.3/93.2

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 가치형성요인 비교

### ■ 가치형성요인 비교항목

#### ■ 주거용 [본건 기호 가 / 비교사례 #1]

요인 구분	세부 항목	검토의견	격차율
건물 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물 내부 요인	시공업체의 브랜드	대등함.	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별 요인	층별 효용	본건은 비교사례 대비 전유부분의 면적 및 층별 효용 등에서 우세함.	1.07
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
개별요인 비교치			1.070

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
가	#1	4,940,000	1.000	1.00107	1.070	5,291,456	63.85	337,859,466	338,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 “감정평가액결정에 참고한 자료”(인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 감정평가전례) 등과 비교시, “거래사례비교법”에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 “거래사례비교법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적 및 최근의 부동산 가격동향 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 감정평가액의 결정

기호	건물명 층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
가	풍림아이원아파트 10/1009	63.85	338,000,000	비준가액
결정된 감정평가액			338,000,000	

# 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고					
					공 부	사 정							
1                가	경기도 수원시 팔달구 교동  [도로명주소] 경기도 수원시 팔달구 매산로 104번길 10	185-7 풍림아이원 아파트	공동주택 (아파트) 및 제1종, 제2종 근린 생활시설	철근콘크리트구조 경량철골경사지붕 10층									
					1층	1,700.06							
					2층	1,442.56							
					3층	1,442.56							
					4층	1,442.56							
					5층	1,442.56							
					6층	1,442.56							
					7층	1,442.56							
					8층	1,442.56							
					9층	1,442.56							
					10층	1,442.56							
					지하1층	2,874.60							
					지하2층	2,928.96							
					지하3층	2,789.95							
					지하4층	2,254.48							
						동 소	185-7	대	일반상업지역, 제1종 일반주거지역  (내) 철근콘크리트조 10층 1009호	4,271		338,000,000	비준가액 (공용면적 26.15㎡ 포함)
								소유권	20.2				
			1.----- 대지권	----- 4,271		20.2							
						토지 · 건물 토지 : 건물 :	배분내역 202,800,000 135,200,000						
<b>합 계</b>							<b>₩338,000,000</b>						
이 하					여 백								

# (구분건물)감정평가 요항표

- |                  |                  |                        |         |
|------------------|------------------|------------------------|---------|
| 1. 위치 및 주위환경     | 2. 교통상황          | 3. 건물의 구조              | 4. 이용상태 |
| 5. 설비내역          | 6. 토지의 형상 및 이용상태 | 7. 인접 도로상태 등           |         |
| 8. 토지이용계획 및 제한상태 | 9. 공부와의 차이       | 10. 기타참고사항 (임대관계 및 기타) |         |

## 1. 위치 및 주위환경

본건은 경기도 수원시 팔달구 매산로3가 소재 '매산초등학교' 남측 인근에 위치하며 주위는 아파트, 공동주택, 단독주택, 학교 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

## 2. 교통상황

본건까지 차량의 접근 및 출입이 용이하며, 인근에 노선버스 정류장이 및 남동측 근거리에서 지하철 수인분당선 '매교역' 이 소재하는 등 제반 교통사정은 무난함.

## 3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 경량철골경사지붕 지상 10층 내 제10층 제1009호로서,

외벽 : 세멘물탈위 페인팅 마감

내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감

창호 : PVC 창호 등임.

## 4. 이용상태

아파트로 이용 중임.

## 5. 설비내역

난방설비, 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 주차시설 등이 되어 있음.

## 6. 토지의 형상 및 이용상태

인접토지 대비 대체로 등고 평탄한 부경형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용 중임.

## 7. 인접 도로상태 등

본건 북서측으로 노폭 약 25미터, 북동측으로 노폭 약 8미터 및 남동측으로 노폭 약 15미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

# (구분건물)감정평가 요항표

1. 위치 및 주위환경	2. 교통상황	3. 건물의 구조	4. 이용상태
5. 설비내역	6. 토지의 형상 및 이용상태	7. 인접 도로상태 등	
8. 토지이용계획 및 제한상태	9. 공부와의 차이	10. 기타참고사항 (임대관계 및 기타)	

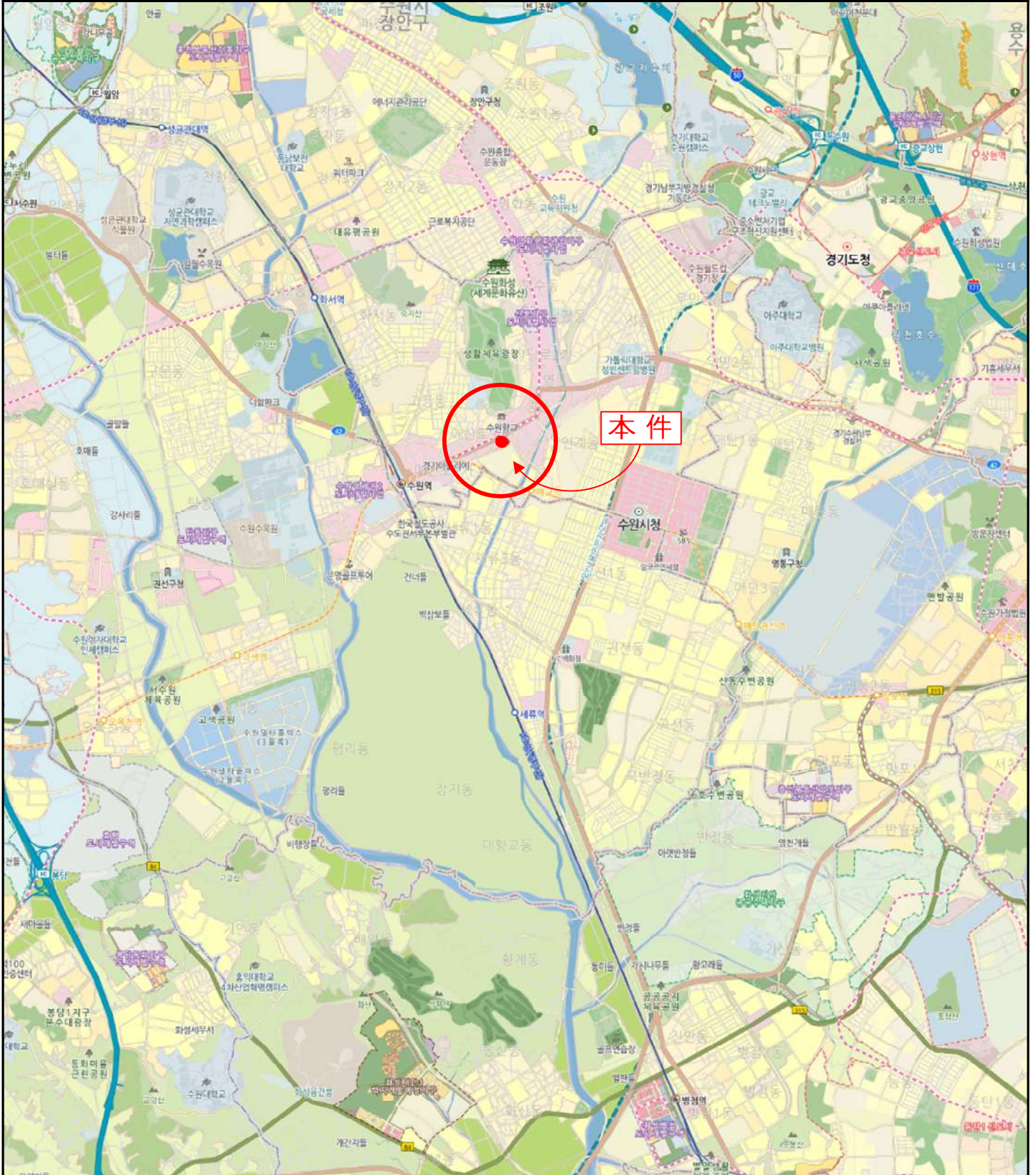
  

<b>8. 토지 이용계획 및 제한상태</b>
도시지역, 일반상업지역, 제1종일반주거지역, 방화지구, 시가지경관지구(일반), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역, 문화재보존영향 검토대상구역, 상대보호구역(매산유치원), 상대보호구역(매산초등학교(수원교육지원청문의)), 상대보호구역(수원화교중정소학교), 비행안전제6구역(전술), 도시교통정비지역, 과밀억제권역, 중점경관관리구역(원도심상업지역 특화중점경관관리구역)임.
<b>9. 공부와의 차이</b>
없 음.
<b>10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)</b>
임대관계는 미상임.

# 광역위치도

소재지

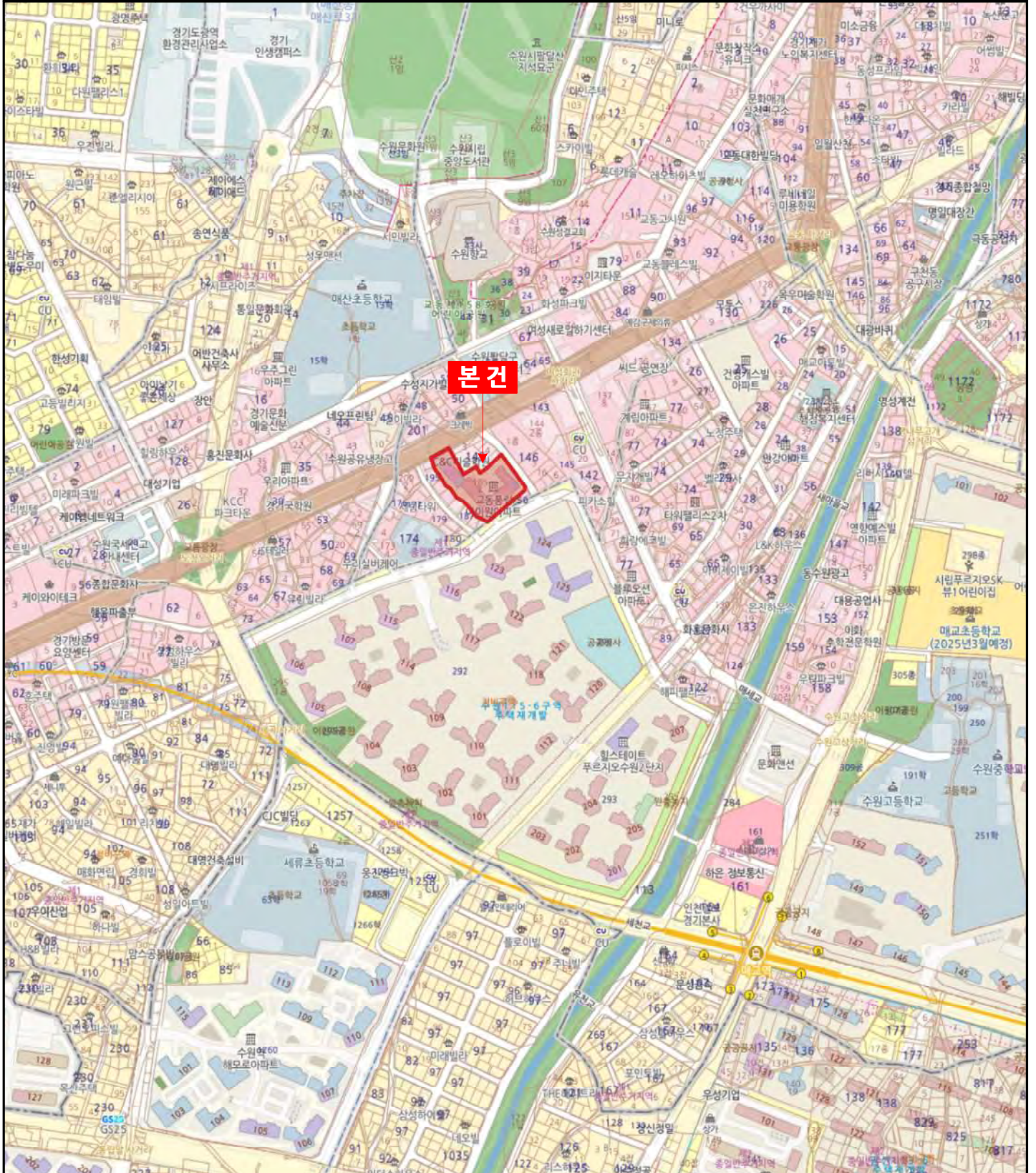
경기도 수원시 팔달구 교동 185-7



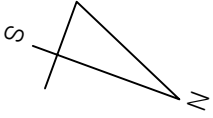
# 위 치 도

소재지

경기도 수원시 팔달구 교동 185-7

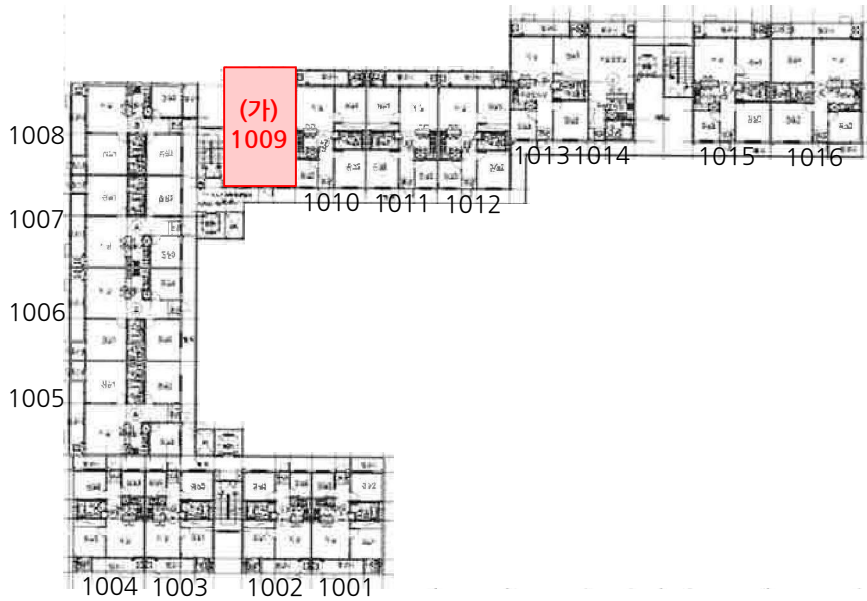


# 호별배치도 및 내부구조도



No Scale

[ 품림아이원아파트 제10층 제1009호 ]



# 사 진 용 지



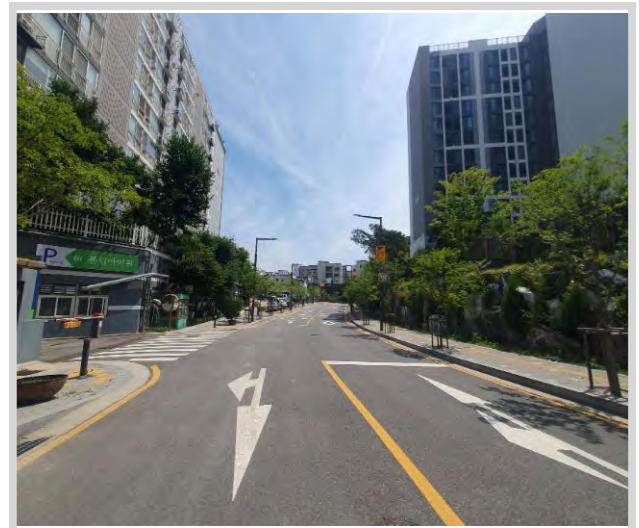
본건 전경



본건 출입구 전경



본건 출입문 전경



본건 주위 전경

# (주)가람감정평가법인

우)13590 경기도 성남시 분당구 서현동254-4 여암빌딩 5층 502호  
E-Mail: kaaram04@kapaland.co.kr 홈페이지: http://kaaram.com/

TEL: 031)707-5733  
FAX: 031)707-5766

문서번호 0524-06-13009  
시행일자 2024.06.24  
수신 수원지방법원 사법보좌관 강경래  
참조  
제목 감정평가의뢰에 대한 회보

1. 우리 (주)가람감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 감사드리오며, 귀 법원 의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.06.13 일자 귀 제 『2024타경72829』호로 의뢰하신 『장인훈 소유물건(2024타경72829)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 『부가가치세법』제 16조의 개정에 따른 전자세금계산서 발급 사업자로서 2011년부터 종이세금계산서 발급을 폐지하고 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다. 세금계산서 미요청시에는 현금영수증으로 발행되며 추후에 전자세금계산서로 변경이 불가합니다.

첨부 1. 감정평가서 2부  
2. 청구서 1부 끝.

(주)가람감정평가법인 동부지사장

# 수수료 청구서

감정서번호: 가람 0524-06-13009

2024.06.24

## 수원지방법원 사법보좌관 강경래 귀하

### 육십팔만삼천일백원정(₩683,100.-)

2024.06.13일자 귀 제『2024타경72829』호로 우리 법인에 의뢰하신『장인훈 소유물건(2024타경72829)』에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 『감정평가법인등의 보수에 관한 기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

### - 청구내역-

과목	금액	비고
감정평가수수료	₩361,760	$(200,000 + (288,000,000 \times 11/10,000)) \times 0.7$ $\approx 361,760$
실비		
여비	244,000	
토지조사비	-	
물건조사비	10,000	
공부발급비	2,000	
기타실비	4,000	
비		
자료수집비	-	
소계	260,000	
특별용역비	-	
공급가액	621,000	1,000원 미만 절사
부가세	62,100	
합계	683,100	
기납부착수금	0	
정산청구액	₩683,100	

#### ■ 송금처

(주)신한은행(구조홍)( 100-021-452743 ) 예금주: (주)가람감정평가법인동부지사

#### ■ 수수료 입금 시 입금자 명의를 감정서 번호 0524-06-13009로 하여 주시기 바랍니다.

◆ 국세청 부가가치세법 16조 개정에 따라 2011년 1월 1일부터 모든 법인 사업자의 전자세금계산서발행이 의무화 됩니다. 따라서 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-0000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

## (주)가람감정평가법인 동부지사장

TEL: 031-707-5733 FAX: 031-707-5766

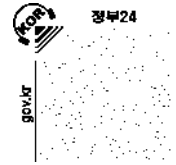
법인 사업자등록번호: 129-85-29149

# 실비내역

과 목	금 액	내 역
토지조사비		
물건조사비	10,000	1동 × 10,000원
여비교통비	244,000	
공부발급비	2,000	공부현지발급 :
		토지이용계획확인원 : 1부 × 1,000원 = 1,000원
		토지대장 :
		건축물관리대장 :
		지적도 :
		등기사항전부증명서 : 1부 × 1,000원 = 1,000원
		:
특별용역비		
기 타 실 비	4,000	사진 : 4장 × 1,000원 = 4,000원
		임대차확인서 :
		전입세대열람 :
		세무서등록사항열람 :
		:
자료수집비		
합 계	260,000	
부가세	26,000	
총합계 (부가세포함)	286,000	

(주)가람감정평가법인 동부지사

TEL : 031)707-5733 FAX : 031)707-5766

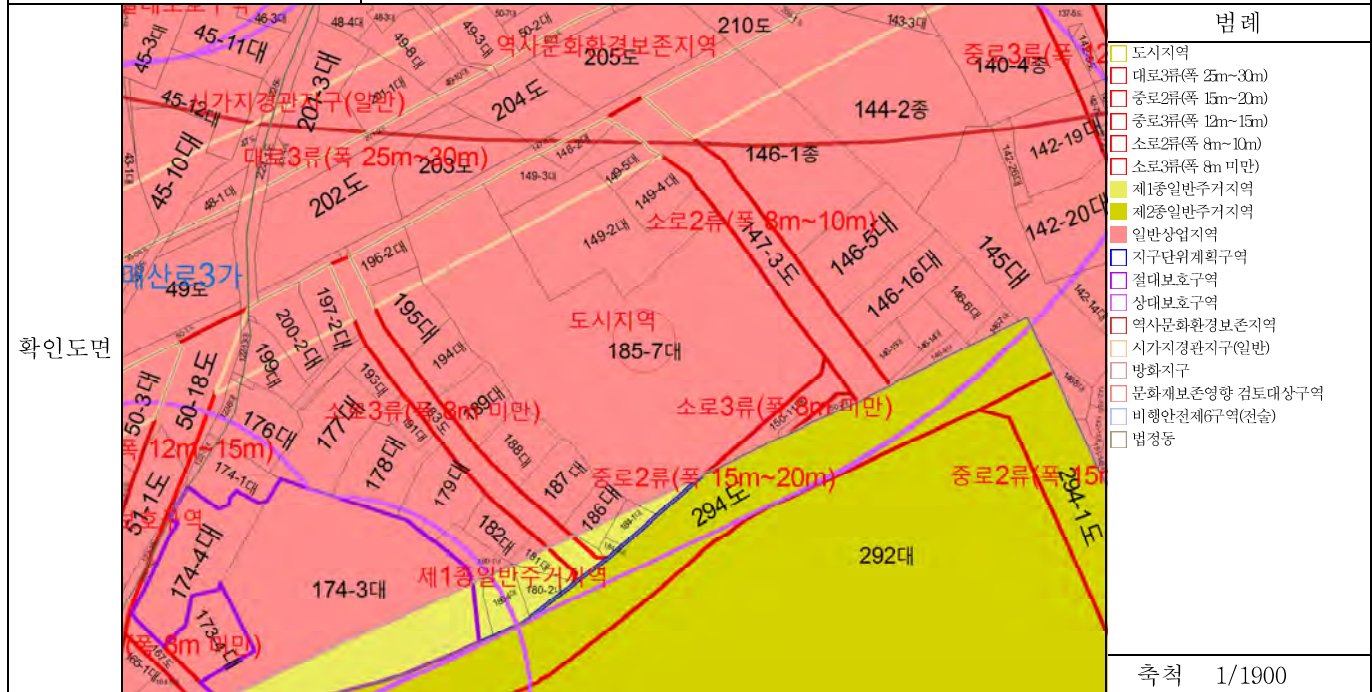


발급번호 : 202441115006356816

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 06/ 14

<h1>토지이용계획확인서</h1>				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	가람감정평가법인	주소		
			전화번호		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m <sup>2</sup> )
	경기도 수원시 팔달구 교동		185-7	대	4,271.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 일반상업지역, 제1종일반주거지역, 방화지구, 시가지경관지구(일반), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 문화재보존영향 검토대상구역<경기도문화재 보호조례>, 상대보호구역(매산유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(매산초등학교(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(수원화교중정소학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		중점경관관리구역(원도심상업지역 특화중점경관관리구역) [이하공란]			



확인도면

「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2024/ 06/ 14

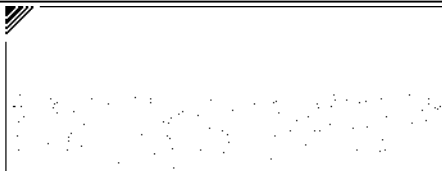
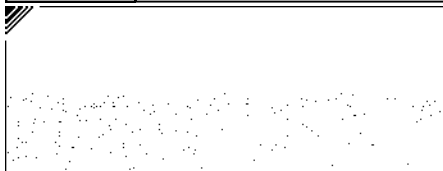
경기도 수원시 팔달구

수 수 료  
전 자 결 제  
민 원



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다.</li> <li>2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다.</li> <li>3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다.</li> <li>4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다.</li> <li>5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.</li> </ol>
<p>지역·지구등에서의 행위제한 내용</p>	<p>※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.</p>



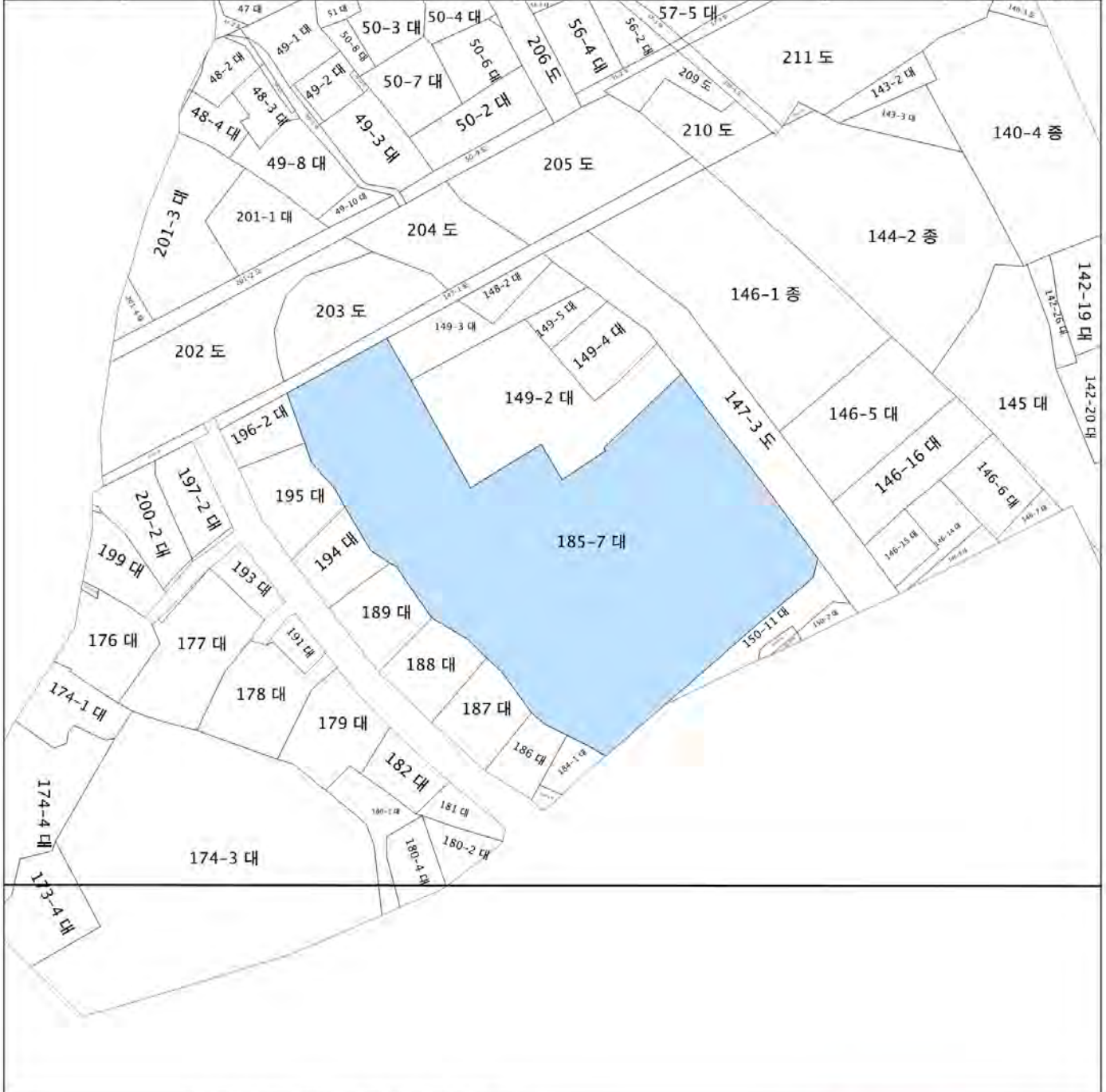


문서확인번호 : 1718-3413-5903-7733



# 지적도 등본

발급번호	202441115006356812	처리시각	14시 02분 37초	발급자	정부24
토지소재	경기도 수원시 팔달구 교동	지번	185-7번지	축척	도면: 1/1200 출력: 1/1200



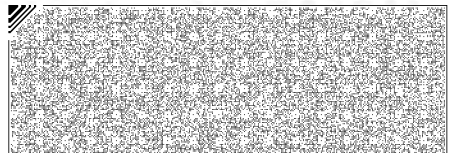
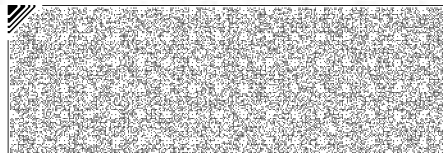
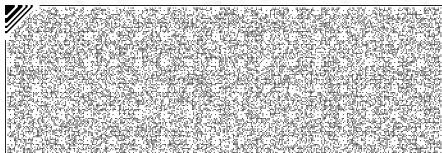
지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.  
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2024년 06월 14일

경기도 수원시 팔달구 청장



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.  
(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.





# 등기사항전부증명서(현재 유효사항) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1358-2005-003006



[집합건물] 경기도 수원시 팔달구 교동 185-7 풍림아이원아파트 제10층 제1009호

## 【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 )

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
2		경기도 수원시 팔달구 교동 185-7 풍림아이원아파트 [도로명주소] 경기도 수원시 팔달구 매산로104번길 10	철근콘크리트구조 경량철골경사지붕 10층 공동주택(아파트) 및 제1종, 제2종 근린생활시설 1층 1700.06㎡ 2층 1442.56㎡ 3층 1442.56㎡ 4층 1442.56㎡ 5층 1442.56㎡ 6층 1442.56㎡ 7층 1442.56㎡ 8층 1442.56㎡ 9층 1442.56㎡ 10층 1442.56㎡ 지하1층 2874.60㎡ 지하2층 2928.96㎡ 지하3층 2789.95㎡ 지하4층 2254.48㎡	도로명주소 2012년11월20일 등기

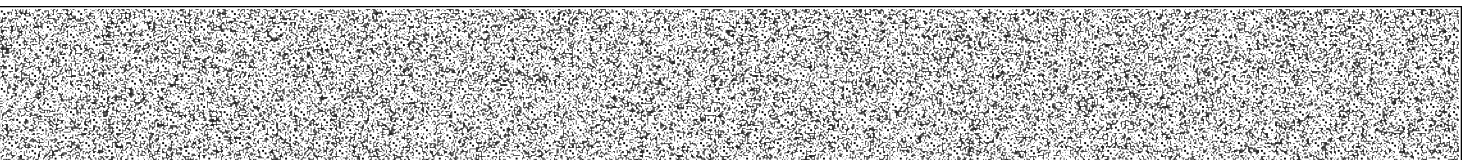
## ( 대지권의 목적인 토지의 표시 )

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 수원시 팔달구 교동 185-7	대	4271㎡	2005년4월13일

## 【 표 제 부 】 ( 전유부분의 건물의 표시 )

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2005년4월13일	제10층 제1009호	철근콘크리트조 63.85㎡	도면편철장 제1책 363면

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 13520213008204061010050141TRU0030404STN10659021111

발급확인번호 AANC-HSQ0-0065

발행일 2024/06/14

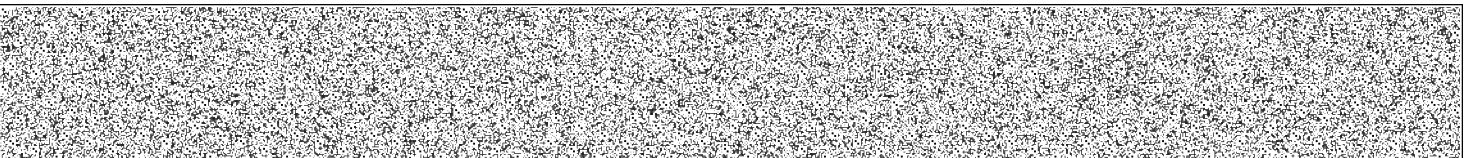
[집합건물] 경기도 수원시 팔달구 교동 185-7 풍림아이원아파트 제10층 제1009호

( 대지권의 표시 )

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	4271분의 20.2	2005년4월7일 대지권 2005년4월13일

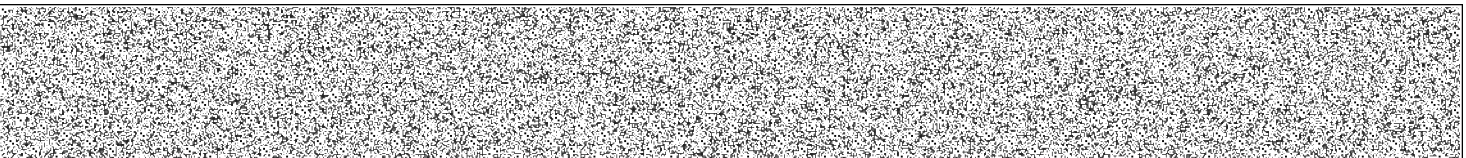
【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
2	소유권이전	2006년6월8일 제80420호	2006년5월30일 매매	소유자 장인훈 810207-***** 경기도 수원시 팔달구 매산로104번길 10,101동 1009호(교동, 풍림아이원아파트) 거래가액 금140,200,000원
3	가압류	2024년3월13일 제23980호	2024년3월11일 수원지방법원의 가압류 결정(2024카단5 02318)	청구금액 금36,462,477 원 채권자 삼성카드 주식회사 110111-0346901 서울 중구 세종대로 67 (태평로2가, 삼성본관빌딩 23층 콜렉션운영팀)
4	가압류	2024년4월15일 제86061호	2024년4월15일 수원지방법원의 가압류 결정(2024카단5 03610)	청구금액 금16,140,401 원 채권자 신한카드 주식회사 110111-0412926 서울 중구 을지로 100 에이동 (을지로2가, 파인에비뉴)
5	가압류	2024년4월23일 제96097호	2024년4월23일 수원지방법원의 가압류 결정(2024카단5 04088)	청구금액 금16,622,855 원 채권자 주식회사케이비국민카드 110111-4546523 서울특별시 종로구 새문안로3길 30 (내수동, 대우빌딩)
6	임의경매개시결정	2024년6월5일 제147784호	2024년6월5일 수원지방법원의 임의경매개시결 정(2024타경728 29)	채권자 하나로대부 주식회사 110111-7668176 서울 강남구 선릉로112길 12-2, 1층 104호 (삼성동, 호암빌딩)



**【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )**

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
9	근저당권설정	2023년8월3일 제64988호	2023년8월2일 설정계약	채권최고액 금33,000,000원 채무자 장인훈 경기도 수원시 팔달구 매산로104번길 10,101동 1009호(교동, 풍림아이원아파트) 근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 26(여의도동) ( 수원지점 )
10	근저당권설정	2023년12월21일 제123738호	2023년12월21일 설정계약	채권최고액 금16,500,000원 채무자 장인훈 경기도 수원시 팔달구 매산로104번길 10, 101동 1009호 (교동, 풍림아이원아파트) 근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 26 (여의도동) ( 수원지점 )
11	근저당권설정	2024년1월3일 제448호	2024년1월2일 설정계약	채권최고액 금40,700,000원 채무자 장인훈 경기도 수원시 팔달구 매산로104번길 10,101동 1009호(교동, 풍림아이원아파트) 근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 26(여의도동) ( 수원지점 )
13	근저당권설정	2024년2월5일 제10876호	2024년2월5일 설정계약	채권최고액 금170,000,000원 채무자 장인훈 경기도 수원시 팔달구 매산로104번길 10, 101동 1009호 (교동, 풍림아이원아파트) 근저당권자 하나로대부주식회사 110111-7668176 서울특별시 강남구 선릉로112길 12-2, 104호 (삼성동)
14	근저당권설정	2024년2월5일 제10877호	2024년2월5일 설정계약	채권최고액 금50,000,000원 채무자 장인훈 경기도 수원시 팔달구 매산로104번길 10,

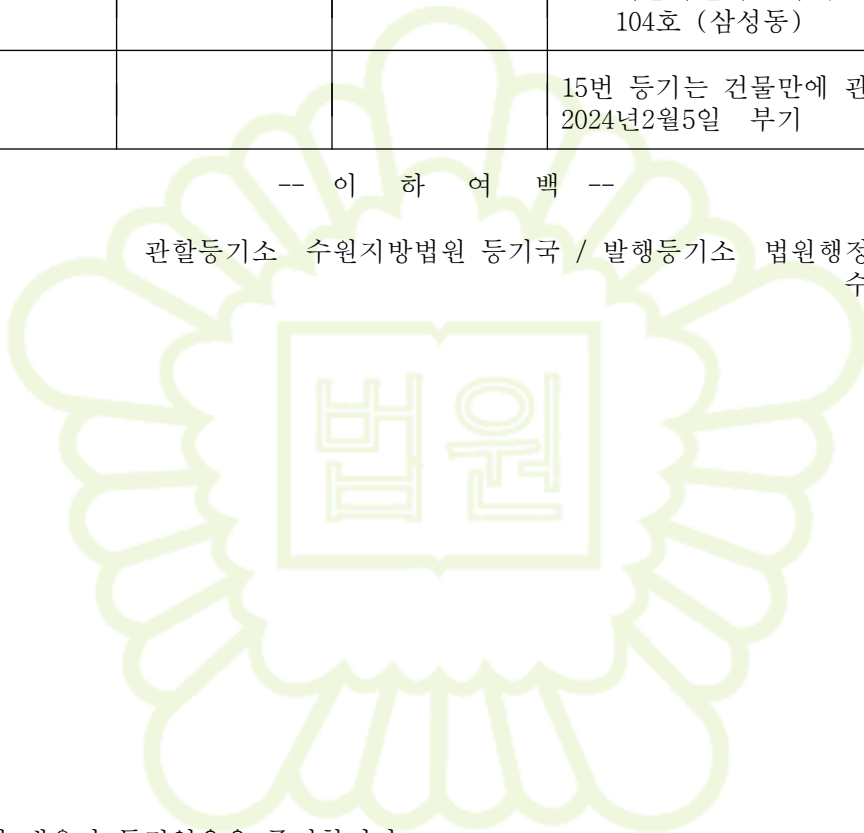


[집합건물] 경기도 수원시 팔달구 교동 185-7 풍림아이원아파트 제10층 제1009호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				101동 1009호 (교동, 풍림아이원아파트) 근저당권자 하나로대부주식회사 110111-7668176 서울특별시 강남구 선릉로112길 12-2, 104호 (삼성동)
15	전세권설정	2024년2월5일 제10878호	2024년2월5일 설정계약	전세금 금5,000,000원 범 위 건물의 전부 존속기간 2024년 2월 5일부터 2026년 2월 4일까지 전세권자 하나로대부주식회사 110111-7668176 서울특별시 강남구 선릉로112길 12-2, 104호 (삼성동)
15-1				15번 등기는 건물만에 관한 것임 2024년2월5일 부기

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 수원지방법원 등기국 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소  
수수료 1,000원 영수함



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2024년 6월 14일

법원행정처 등기정보중앙관리소

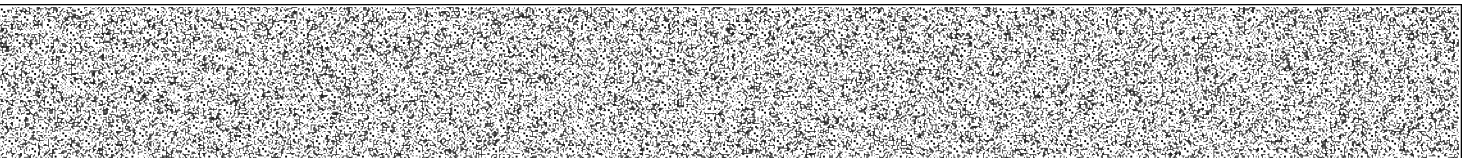
전산운영책임관



\* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.  
\* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

\* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 13520213008204061010050141TRU0030404STN40659021111

발급확인번호 AANC-HSQ0-0065

발행일 2024/06/14

# 주요 등기사항 요약 (참고용)

## [ 주의 사항 ]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1358-2005-003006

[집합건물] 경기도 수원시 팔달구 교동 185-7 풍림아이원아파트 제10층 제1009호

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
장인훈 (소유자)	810207-*****	단독소유	경기도 수원시 팔달구 매산로104번길 10, 101동 1009호(교동, 풍림아이원아파트)	2

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	가압류	2024년3월13일 제23980호	청구금액 금36,462,477 원 채권자 삼성카드 주식회사	장인훈
4	가압류	2024년4월15일 제86061호	청구금액 금16,140,401 원 채권자 신한카드 주식회사	장인훈
5	가압류	2024년4월23일 제96097호	청구금액 금16,622,855 원 채권자 주식회사케이비국민카드	장인훈
6	임의경매개시결정	2024년6월5일 제147784호	채권자 하나로대부 주식회사	장인훈

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
9	근저당권설정	2023년8월3일 제64988호	채권최고액 금33,000,000원 근저당권자 주식회사국민은행	장인훈
10	근저당권설정	2023년12월21일 제123738호	채권최고액 금16,500,000원 근저당권자 주식회사국민은행	장인훈
11	근저당권설정	2024년1월3일 제448호	채권최고액 금40,700,000원 근저당권자 주식회사국민은행	장인훈
13	근저당권설정	2024년2월5일 제10876호	채권최고액 금170,000,000원 근저당권자 하나로대부주식회사	장인훈
14	근저당권설정	2024년2월5일 제10877호	채권최고액 금50,000,000원 근저당권자 하나로대부주식회사	장인훈
15	전세권설정	2024년2월5일 제10878호	전세금 금5,000,000원 전세권자 하나로대부주식회사	장인훈

[ 참 고 사 항 ]

- 가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.



# 토지 대장

고유번호	4111513200-10185-0007		
토지소재	경기도 수원시 팔달구 교동		
지번	185-7	축척	1:1200

도면번호	7	발급번호	202441115-00635-6818
장번호	2-1	처리시각	14시 03분 29초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시				소유자				
지목	면적(㎡)	사유		변동일자	주소			등록번호
				변동원인	성명 또는 명칭		등록번호	
(08) 대	*1157*	(21) 1971년 02월 01일	185-1번에서 분할	1971년 03월 20일	185			
				(03)소유권이전	임영석		260117-1*****	
(08) 대	*1157*	(51) 1988년 07월 01일	행정관할구역변경	2003년 03월 27일	성남시 분당구 금곡동 210 코오롱트리폴리스 제14층 제비1409호			
				(03)소유권이전	한호유니버설주식회사		110111-1*****	
(08) 대	*1157*	(51) 2003년 11월 24일	수원시 권선구에서 행정관할구역변경	2003년 07월 09일	고양시 일산구 대화동 2203 하성프라자			
				(03)소유권이전	신세대건설주식회사		110111-0*****	
(08) 대	*4271*	(30) 2005년 03월 16일	150-1, 150-9, 150-10, 185-2, 185-8번과 합병	2004년 06월 29일	서울 서초구 서초동 1688-3,4			
				(03)소유권이전	케이비부동산신탁주식회사		110111-1*****	
등급수정 년월일	1981. 05. 10. 수정	1984. 07. 01. 수정	1985. 07. 01. 수정	1987. 04. 30. 수정	1988. 05. 01. 수정	1989. 05. 01. 수정	1990. 01. 01. 수정	1991. 01. 01. 수정
토지등급 (기준수량등급)	75	195	204	206	208	213	221	225
개별공시지가기준일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	1457000	1559000	1731000	1953000	2178000	2089000	2140000	

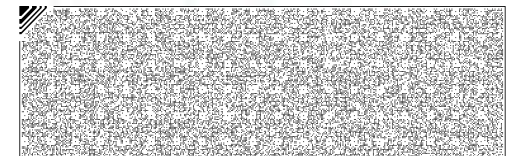
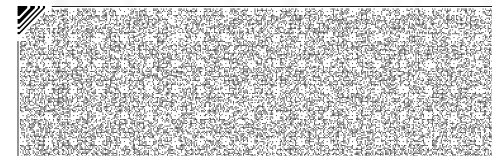
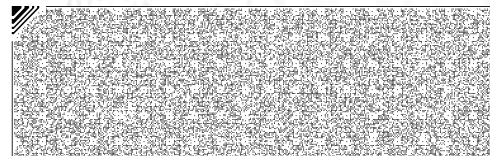
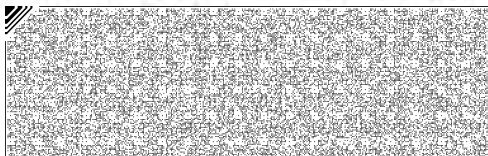
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 6월 14일

경기도 수원시 팔달구청장



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



# 토지 대장

고유번호	4111513200-10185-0007		
토지소재	경기도 수원시 팔달구 교동		
지번	185-7	축척	1:1200

도면번호	7	발급번호	202441115-00635-6818
장번호	2-2	처리시각	14시 03분 29초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시				소유자			
지목	면적(m <sup>2</sup> )	사유	변동일자	주소			
			변동원인	성명 또는 명칭	등록번호		
		— 이하 여백 —	2005년 03월 02일	고양시 일산구 대화동 2203 하성프라자			
			(03)소유권이전	신세대건설주식회사	110111-0*****		
			2005년 03월 03일	서울 서초구 서초동 1688-3,4			
			(03)소유권이전	케이비부동산신탁주식회사	110111-1*****		
			2005년 03월 25일	경기도 고양시 일산구 대화동 2203 하성프라자			
			(03)소유권이전	신세대건설주식회사	110111-0*****		
			2005년 04월 13일				
			(21)대지권설정				
등급수정 년월일	1992. 01. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정	1994. 01. 01. 수정				
토지등급 (기준수량등급)	230	234	237				
개별공시지가기준일							용도지역 등
개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )							

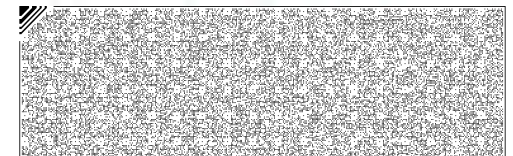
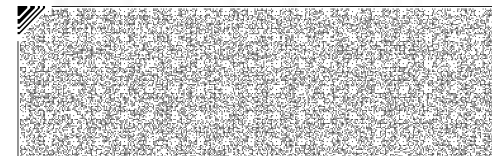
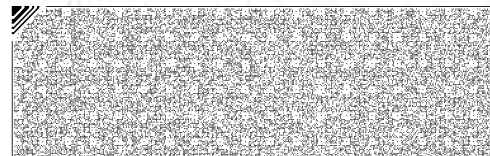
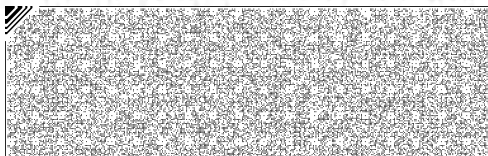
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 6월 14일

경기도 수원시 팔달구청장



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식] &lt;개정 2023. 8. 1.&gt;

## 집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041860003966	고유번호	4111513200-3-01850007	명칭	풍림아이원아파트	호수/가구수/세대수	2호/0가구/156세대		
대지위치	경기도 수원시 팔달구 교동		지번	185-7	도로명주소	경기도 수원시 팔달구 매산로104번길 10 (교동)			
*대지면적	4,271 m <sup>2</sup>	연면적	25,531.09 m <sup>2</sup>	*지역	제1종일반주거지역 외 1	*지구	방화지구 외 1	*구역	상대보호구역
건축면적	1,839.04 m <sup>2</sup>	용적률 산정용 연면적	14,683.1 m <sup>2</sup>	주구조	철근콘크리트구조	주용도	공동주택(아파트), 제1종,제2종근린생활시설	층수	지하: 4층, 지상: 10층
*건폐율	43.06 %	*용적률	343.79 %	높이	35.45 m	지붕	경량철골경사지붕	부속건축물	동 m <sup>2</sup>
*조경면적	m <sup>2</sup>	*공개 공지/공간 면적	m <sup>2</sup>	*건축선 후퇴면적	m <sup>2</sup>	*건축선 후퇴거리	m		

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )
주1	지하4층	철근콘크리트구조	주차장(아파트)	1,189.01	주1	지하4층	철근콘크리트구조	기계실(아파트)	30.15
주1	지하4층	철근콘크리트구조	주차장(근생용)	629.66	주1	지하3층	철근콘크리트구조	주차장(아파트용)	2,536.62
주1	지하4층	철근콘크리트구조	주차장	329.16	주1	지하3층	철근콘크리트구조	창고(근생용)	70.65
주1	지하4층	철근콘크리트구조	창고(아파트)	76.5	주1	지하3층	철근콘크리트구조	발전기실(근생용)	58.95

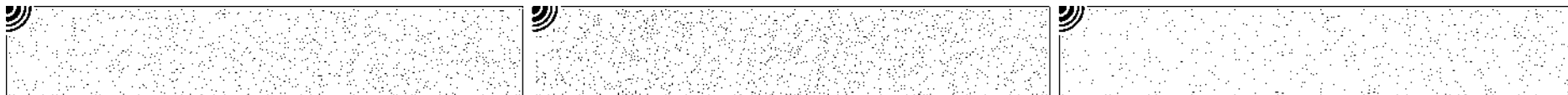
이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2024년 6월 14일

팔달구청장

담당자:  
전화:

\* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm[백상지 80g/m<sup>2</sup>]

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

(2쪽 중 제2쪽)

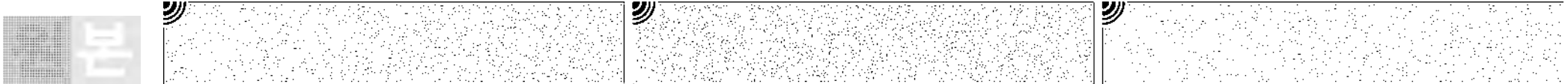
대지위치		경기도 수원시 팔달구 교동	명칭	풍림아이원아파트	호수/가구수/세대수	2호/0가구/156세대
지번	지번 관련 주소		도로명주소	경기도 수원시 팔달구 매산로104번길 10(교동)		
185-7			도로명주소 관련 주소			

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장				승강기		인허가 시기		
			구분	옥내	옥외	인근	면제	승용		비상용	
건축주	신세대건설(주)	110111-0*****						3 대	대	허가일 1994.3.31.	
설계자	건축사사무소예반그룹	강남구-건축사사무소-979호	자주식	173 대 7,369.99 m <sup>2</sup>	8 대 97 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	대	* 하수처리시설	* 급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	착공일 1994.6.1.	
공사감리자	건축사사무소예반그룹	강남구-건축사사무소-979호	기계식	24 대 274.5 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>		형식 부패탱크방법	지상	개 m <sup>2</sup>	사용승인일
공사시공자 (현장관리인)	신세대건설(주)	110111-0*****	전기차	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>		용량 800인용	지하	개 m <sup>2</sup>	2005.4.7.

*건축물 인증 현황			건축물 구조 현황			건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부		내진능력	관리계획 수립 여부	
			비적용				
			특수구조 건축물		지하수위	건축물 관리점검 현황	
			미해당		G.L	m	
			기초형식 [ ] 지내력기초	t/m <sup>2</sup>	구조설계해석법: [ ] 등가정적해석법	종류	점검유효기간
			[ ] 파일기초		[ ] 동적해석법		

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2005.4.7.	사용승인되어 신규작성(신축)	2012.5.1.	대중교통과-10599(2012.03.30)호에 의거 주차장 용도 변경[내용: 옥내 자주식 143대 6,698.7m <sup>2</sup> → 173대 7,369.99m <sup>2</sup> , 옥내 기계식 49대 616.63m <sup>2</sup> → 24대 274.50m <sup>2</sup> .]	허가(시1994-1) *2013-주택 건축과-행위허가(증축)-1 지역: 일반상업지역 지구: 일반미관지구
2006.11.6.	세대,호수 156에서 158로 정정			
2011.10.5.	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (표제부(세대수: '158' → '156', 호수: " → '2')) 직권변경			

\* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호서식] <개정 2023. 8. 1.>

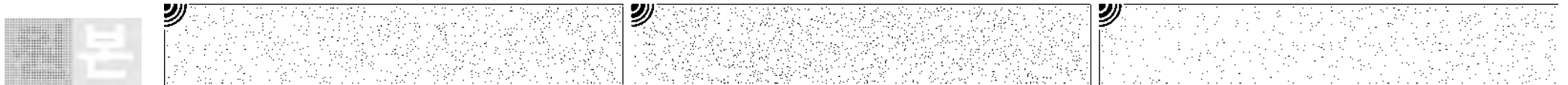
### 집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041860003966	고유번호	4111513200-3-01850007	명칭	풍림아이원아파트	호수/가구수/세대수	2호/0가구/156세대
대지위치	경기도 수원시 팔달구 교동		지번	185-7	도로명주소	경기도 수원시 팔달구 매산로104번길 10 (교동)	

건축물현황					건축물현황				
구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )
주1	지하3층	철근콘크리트구조	발전기실(아파트용)	51.83	주1	1층	철근콘크리트구조	아파트	1,310.74
주1	지하3층	철근콘크리트구조	창고(아파트용)	42.38	주1	1층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설	252.85
주1	지하3층	철근콘크리트구조	주차램프(근생용)	29.52	주1	1층	철근콘크리트구조	관리실,엠디에프실(아파트용)	136.47
주1	지하2층	철근콘크리트구조	주차장(아파트용)	2,659.14	주1	2층	철근콘크리트구조	아파트	1,442.56
주1	지하2층	철근콘크리트구조	전기실(아파트용)	135.3	주1	3층	철근콘크리트구조	아파트	1,442.56
주1	지하2층	철근콘크리트구조	전기실(근생용)	105	주1	4층	철근콘크리트구조	아파트	1,442.56
주1	지하2층	철근콘크리트구조	주차램프(근생용)	29.52	주1	5층	철근콘크리트구조	아파트	1,442.56
주1	지하1층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설	2,736.24	주1	6층	철근콘크리트구조	아파트	1,442.56
주1	지하1층	철근콘크리트구조	주차램프(아파트용)	84.98	주1	7층	철근콘크리트구조	아파트	1,442.56
주1	지하1층	철근콘크리트구조	계단실(아파트용)	28	주1	8층	철근콘크리트구조	아파트	1,442.56
주1	지하1층	철근콘크리트구조	주차램프(근생용)	25.38	주1	9층	철근콘크리트구조	아파트	1,442.56

297mm×210mm[백상지(80g/m<sup>2</sup>)]





■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호의2서식] <개정 2023. 8. 1.>

### 집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

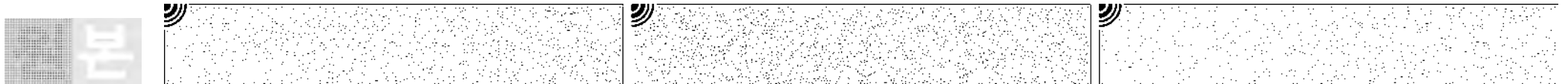
(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041860003966	고유번호	4111513200-3-01850007	명칭	풍림아이원아파트	호수/가구수/세대수	2호/0가구/156세대
대지위치	경기도 수원시 팔달구 교동		지번	185-7	도로명주소	경기도 수원시 팔달구 매산로104번길 10 (교동)	

#### 변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2012.5.1.	건축물 표시변경[내용: 지4 기계실(근생용) 329.16㎡ → 지4 주차장 329.16㎡.]		
2013.9.30.	행위허가(증축)[내용:2층 옥상 248.99㎡ 휴게시설 조성.(면적변동 없음)]		
2019.5.9.	정기점검(점검기간: 2017.04.07 까지, 보고일: 2019.04.24) - 이하여백 -		

297mm×210mm[백상지(80 /㎡)]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] &lt;개정 2023. 8. 1.&gt;

## 집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220041860003572	고유번호	4111513200-3-01850007	명칭	풍림아이원아파트	호명칭	1009
대지위치	경기도 수원시 팔달구 교동		지번	185-7	도로명주소 경기도 수원시 팔달구 매산로104번길 10 (교동)		

전유부분					소유자 현황			
구분	층별	※구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주	10층	철근콘크리트구조	아파트	63.85	장인훈	경기도 수원시 팔달구 매산로104번길 10,101동 1009호(교동,풍림아이원아 파트)		2016.2.24.
		-이하여백-			810207-1*****			등기명의인표시변경
공용부분						-이하여백-		
구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.			
주	각층	철근콘크리트구조	주차장(지4-지1)	39.29				
주	각층	철근콘크리트구조	계단실,승강기,복도	18.75				

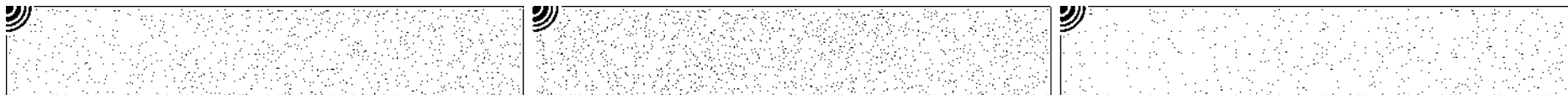
이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

팔달구청장

담당자:  
전화:

발급일자: 2024년 6월 14일

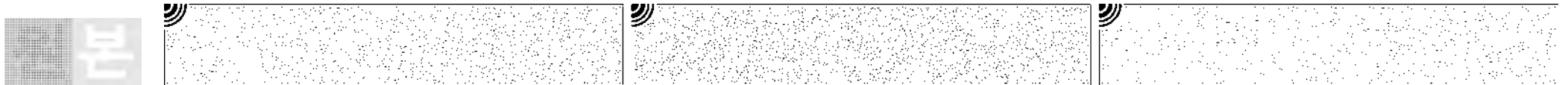
※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm[백상지 (80g/m<sup>2</sup>)]

건물ID	2220041860003572	고유번호	4111513200-3-01850007	명칭	풍림아이원아파트	호명칭	1009
대지위치	경기도 수원시 팔달구 교동		지번	185-7	도로명주소 경기도 수원시 팔달구 매산로104번길 10 (교동 )		

공용 부분					공동주택(아파트) 가격 (단위 : 원)	
구분	층별	※구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	기준 일	공동주택(아파트) 가격
주	각층	철근콘크리트구조	벽체	4.54	2024.1.1.	203,000,000
주	각층	철근콘크리트구조	기계실,전기실,발전기실(지4-지2)	1.31	2023.1.1.	203,000,000
주	각층	철근콘크리트구조	창고(지4-지3)	0.72	2022.1.1.	220,000,000
주	1층	철근콘크리트구조	관리실,엠디에프실	0.83	2021.1.1.	177,000,000
		-이하여백-			2020.1.1.	160,000,000
					2019.1.1.	159,000,000
					2018.1.1.	140,000,000
					2017.1.1.	130,000,000
					2016.1.1.	124,000,000
					2015.1.1.	122,000,000
					*「부동산 가격공시에 관한 법률」제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.	

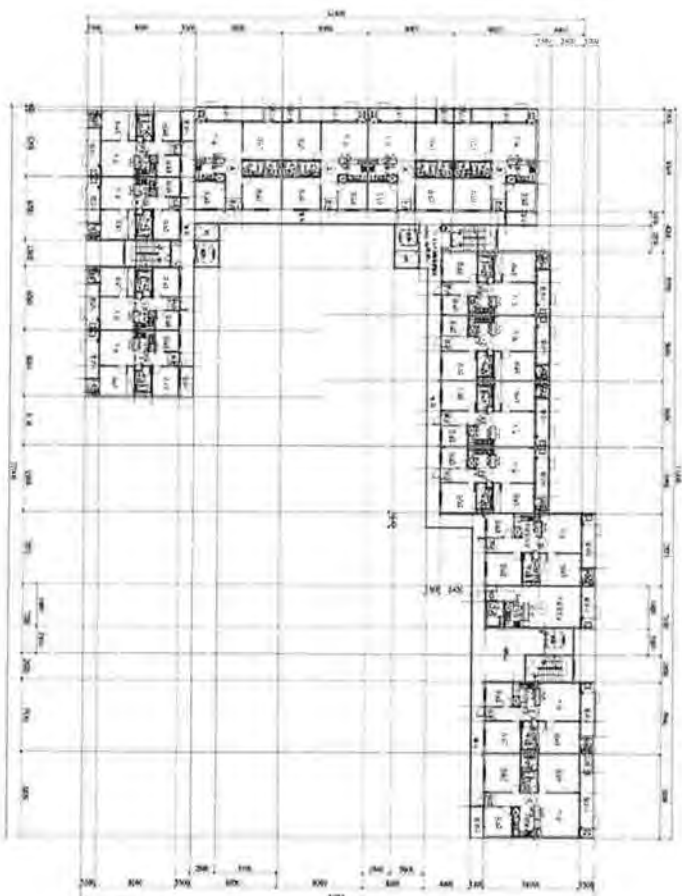
변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2005.4.7.	사용승인되어 신규작성(신축) -이하여백-			



### 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041860003966	고유번호	411513200-3-01850007	명칭	풍림아이원아파트	호수/가구수/세대수	2호/0가구/156세대
대지위치	경기도 수원시 팔달구 교동	지번	185-7	도로명주소	경기도 수원시 팔달구 매산로104번길 10 (교동)		



도면의 종류	평면도(3-10층)	축척	1 : 600	도면 작성자	건축사사무소에반그림 인건영 (시명 또는 인)
--------	------------	----	---------	--------	--------------------------



## 건축물 현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220041860003572	고유번호	411513200-3-01850007	명칭	폼리아이원아파트	호명칭	1009
대지위치	경기도 수원시 팔달구 교동	지번	185-7	도로명주소	경기도 수원시 팔달구 매산로104번길 10(교동)		

### 건축물 현황도



도면의 종류

평면도

축척

1 : 120

도면 작성자

건축사사무소에반그룹 인건영

(서명 또는 인)

※ 건축물현황도는 단위세대평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.

