

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 권영만 소유물건(2025타경55082)

의뢰인 : 수원지방법원 경매2계

감정서번호 : 254032007



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
감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

류감정평가사사무소

TEL. 031-892-1369 FAX. 031-609-1361

(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사

김호동

김

호동



감정평가액	일억오천팔백만원정 (₩158,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 경매2계 사법보좌관 노윤환		감정평가 목적	경매		
제출처	수원지방법원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	권영만 (2025타경55082)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록, 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 03. 28	2025. 03. 28	2025. 03. 28	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	158,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩158,000,000.-	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		제5층 제502호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	경기도 화성시 병점동 [도로명주소] 경기도 화성시 태안로 113-4	756-106	단지형다세 대	철근콘크리트구조 평지붕 5층 1층 2층 ~ 5층 각	16.23 160.69			
	상동	756-106	대	제1종 일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	421 36.79		158,000,000	비준가격 집합건축물 대장상 공용 부분 포함 42.6835㎡
				1소유권대지권	27.27 421 x----	27.27		
					421		토지·건물 토 지 : 건 물 :	
합 계							₩158,000,000.-	
				이 하	여 백			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 화성시 병점동 소재 '화성별말초등학교' 남서측 인근에 위치하는 제5층 제502호에 대한 수원지방법원 경매2계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 3월 28일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 3월 28일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

미상임.

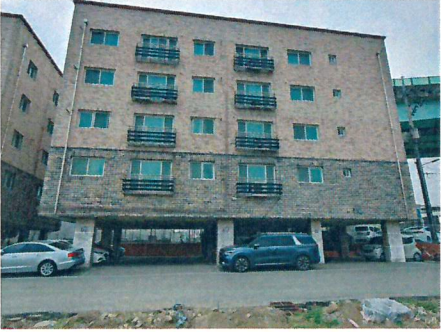
3. 기타 참고사항

- ① 본건 현장조사 시 이해관계인의 부재로 내부구조 및 이용상황은 집합건축물대장 건축물 현황도면을 참고하여 외부 관찰에 의하여 작성하였고, 설비 등은 기본사양으로 작성하였으므로 실제 이용상황과 다소 상이할 수 있으니 경매 진행 및 입찰 시 유의하시기 바람.
- ② 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분감정평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 가격을 한국부동산연구원에서 발행한 토지·건물 배분비율표에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 화성시 병점동 756-106 제5층 제502호		
도로명주소	경기도 화성시 태안로 113-4 (병점동)		
	주용도	단지형다세대 16개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2018.03.19	
	건물규모	층수	지상 5층
		연면적	658.99 m ²
	비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	5/502	단지형다세대	36.79	5.8935	42.6835	27.27	86.19

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

-

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	병점동 756-106	2/201	단지형 다세대	36.03	41.8018	155,000,000 (@4,300,000)	2024.06.18 (2018.03.19)	-
#2	병점동 756-107	3/301	단지형 다세대	34.875	39.6222	145,000,000 (@4,160,000)	2025.03.13 (2018.02.02)	-
#3	병점동 756-106	4/401	단지형 다세대	36.03	41.8018	150,000,000 (@4,160,000)	2023.05.22 (2018.03.19)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례 #1을 선정함.

(3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2024.06.18 / 2025.03.28	
경기 서해안권 연립다세대	-0.100% (0.99900)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.05	99.8
			기준시점 당시 지수	2025.02	99.7
		산식		$1 + (99.7 - 99.8) / 99.8$ ≈ 0.999	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
가	5/502	36.79	#1	4,300,000	1.000	0.99900	1.000	4,300,000	158,197,000	158,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	거래수준(원/전유㎡)	기타
단지형다세대	4,000,000원/㎡~4,500,000원/㎡	

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	병점동 756-106 4/404	단지형 다세대	34.62	40.1659	147,000,000	2025.03.21 (2018.03.19)	법원경매
					(@4,250,000)		
(2)	병점동756-106 4/403	단지형 다세대	34.56	40.0963	149,000,000	2024.11.01 (2018.03.19)	법원경매
					(@4,310,000)		
(3)	병점동756-106 5/504	단지형 다세대	35.245	40.0424	160,000,000	2023.10.24 (2018.03.19)	법원경매
					(@4,660,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	경기 화성시 2024년 03월 ~ 2025년 02월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
연립	1,348,000,000	1,008,500,000	74.8	12	5	41.7

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		면적		감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
가	제5층 제502호	36.79	27.27	158,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

2. 기타 참고사항

-

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|---------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 화성시 병점동 소재 '화성별말초등학교' 남서측 인근에 위치하는 구분건물(단지형 다세대주택)으로서, 주위는 다세대주택, 아파트, 단독주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 소재 건물까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 콘크리트평지붕 5층 내 제5층 제502호로서,
 외벽 : 몰탈 위 페인트 마감 및 벽돌 붙임 마감 등임,
 내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감 등임,
 창호 : 새시창호 등임.

(4) 이용상태

공부상 공동주택[도시형생활주택(단지형다세대)]으로 이용중임.
 (후첨 "내부구조도" 참고 바람.)

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 주차장설비 등이 있음.

구분건물 감정평가요항표

(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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지 대비 평지의 사다리형 토지로서, 공동주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남서측과 북동측으로 각각 노폭 약 6m 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합),
 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 상대보호구역(화성오산교육지원청 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>,
 비행안전제2구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법> 등.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.
- III. 기타 참고사항 확인 바람.

내부구조도

소재지	경기도 화성시 병점동 756-106 제5층 제504호
-----	-------------------------------



사 진 용 지

소재지

경기도 화성시 병점동 756-106 제5층 제502호



본건 건물 전경 (남동측에서 촬영)

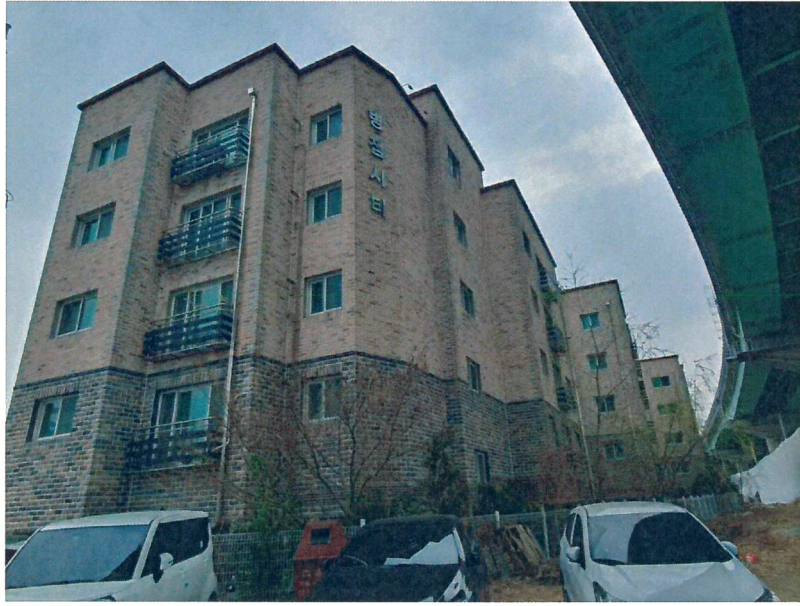


본건 건물 주변 전경 (서측에서 촬영)

사 진 용 지

소재지

경기도 화성시 병점동 756-106 제5층 제502호



본건 건물 단지 전경



본건 502호 현관문



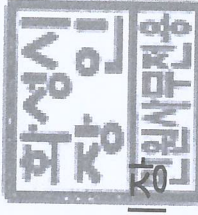
고유번호	4159011700-10756-0106		도면번호	16	발급번호	202541590-02315-1980
토지소재	경기도 화성시 병점동		장 번호	2-1	처리시각	14시 25분 46초
지 번	756-106	축척	1:1200	비고	발급자	인터넷민원

토지 대장

지 목	면 적 (㎡)	사 유	소 유 자			
			변 동 일 자	성 명 또는 명 칭	주 소	등 록 번 호
(02) 답	*1662*	(21) 1988년 08월 17일 756-62번에서 분할	1975년 03월 20일	535		
(02) 답	*1447*	(20) 1993년 06월 29일 분할되어 본번에 -110을 부함	(03) 소유권이전 1988년 10월 06일	김준남 535		
(28) 잡종지	*1447*	(40) 1993년 06월 29일 지목변경	(03) 소유권이전 1993년 01월 20일	김용식 외 1인 259		710120-1*****
(28) 잡종지	*1447*	(50) 2001년 03월 21일 화성군에서 행정구역명칭변경	(03) 소유권이전 2005년 07월 05일	김세제 외 2인 화성시 태안읍 병점리 860 구봉마을유남퍼스트빌아파트 105-904		610530-1*****
등급수정 년월일	1980.08.01. 수정	1988.07.11. 수정	1991.01.01. 수정	1992.01.01. 수정	1993.01.01. 수정	1993.06.29. 수정
토지등급 (기준수량등급)	(27)	116	127	129	132	188
개별공시지가기준일	2018년 07월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일
개별공시지가(원/㎡)	746800	768100	780800	829000	783800	786400

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 3월 26일



경기도 화성시

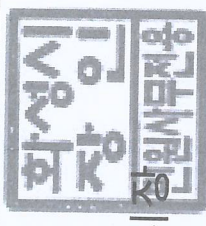
본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도
 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

고유번호	4159011700-10756-0106		도면번호	16	발급번호	202541590-02315-1980
토지소재	경기도 화성시 병점동		장 번호	2-2	처리시각	14시 25분 46초
지번	756-106	축척	1:1200	비고	발급자	인터넷민원

토지 대장

지목	면적(㎡)	사유	소유자	
			변동일자	주소
(28) 잡종지	*627*	(20) 2005년 11월 23일 분할되어 본번에 -167을 부함	변동원인	성명 또는 명칭
(28) 잡종지	*627*	(50) 2006년 01월 02일 태안읍 병점리에서 행정구역명칭변경	2011년 01월 28일 (04)주소변경	경기도 화성시 병점동 259-5, -401 김세제 외 2인 610530-1*****
(28) 잡종지	*421*	(20) 2017년 07월 03일 분할되어 본번에 -251 내지 -253을 부함	2017년 04월 12일 (03)소유권이전	인천광역시 서구 경서로35번길 17, 302호(경서동, 예성프리미엄빌) 이남호 외 2인 730403-1*****
(08) 대	*421*	(40) 2018년 03월 27일 지목변경	2017년 07월 05일 (03)소유권이전	경기도 고양시 덕양구 은빛로29번길 39-16, 301호(화정동, 3층) 이상홍 외 1인 731013-1*****
등권수정 년월일			2018년 03월 30일 (21)대지관설정	
토지등권 (기준수확양금)				
개별공시지가기준일				
개별공시지가(원/㎡)				용도지역 등

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.
2025년 3월 26일



경기도 화성시

◆ 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.



문서확인번호 : 1742-9669-9536-4684

집합건축물대장 (표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식] <개정 2023. 8. 1.>

건물ID	2120182220001190	고유번호	4159011700-3-07560106	명칭	호수/가구수/세대수
대지위치	경기도 화성시 병점동		지번	도로명주소	0호/0가구/16세대

※ 대지면적	연면적	756-106	※지구	※구역
건축면적	421 m ²	제1종일반주거지역	주용도	층수
※간폐율	215.7 m ²	※지역	지붕	부속건축물
※조경면적	51.24 %	주구조	※건축선 후퇴거리	동
	25.5 m ²	높이	15.8 m	m
		※간축선 후퇴면적		

건축물 현황		건축물 현황							
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	1층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택(도시형생활주택))	16.23					
주1	2층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택(도시형생활주택))	160.69			- 이하여백 -		
주1	3층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택(도시형생활주택))	160.69					
주1	4층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택(도시형생활주택))	160.69					
주1	5층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택(도시형생활주택))	160.69					
주1	옥탑1층	철근콘크리트구조	계단실, 피트	11.48					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 03월 26일

담당자: 민원토지과

전 화: 031-5189-4116



화성시장

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.
 ◆ 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.
 297mm X 210mm [백상지(80g/m²)]

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙(별지 제3호서식)

대지위치		경기도 화성시 별정동		명칭		호수/가구수/세대수		0호/0가구/16세대		
지번		지번 관련 주소		도로명주소		경기도 화성시 태안로 113-4 (병점동)				
756-106				도로명주소		도로명주소 관련 주소				
구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장			승강기		인허가 시기		
건축주	이상홍	19731013*****	구분	육내	육외	인근	면적	승용	비상용	허가일
설계자	황정렬 신원건축사사무소	화성시-건축사사무소-45	자주식	5대 62.5㎡	7대 76.2㎡	대	대	※하수처리시설	※급수설비(저수조)	2017.7.20.
공사감리자	이충환 건축사사무소수목21	경기도-건축사사무소-2591	기계식	대	대	대	대	구분 수량 및 총 용량	개	착공일
공사시공자 (현장관리인)	박종인 삼흥종합건설주식회사	대전광역시-건축공사업-06-0486	전기차	대	대	대	대	형식	개	2017.7.31.
				대	대	대	대	하수종말처리장연결	개	사용승인일
				대	대	대	대	용량	개	2018.3.19.
				대	대	대	대	지하	개	
				대	대	대	대	5.92㎡	㎡	
※건축물 인증 현황										
인증명		유효기간		성능		건축물 구조 현황				
						건축물 관리 현황				
						관리계획 수립 여부				
						건축물 관리점검 현황				
						종류				
						점검 유효기간				
						그 밖의 기재 사항				
						- 이하여백 -				
변동사항										
변동일		변동내용 및 원인		변동일		변동내용 및 원인				
2018.3.19		신규작성(신축)								
						- 이하여백 -				

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

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

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]



문서확인번호 : 1742-9668-1788-5384

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] <개정 2023. 8. 1.>

건물 ID	2220182220014687	고유번호	4159011700-3-07560106	명칭	호명칭	502
대지위치	경기도 화성시 병점동		지번	756-106	도로명주소	경기도 화성시 태안로 113-4 (병점동)

전 유 부 분		소 유 자 현 황						
구분	층별	※구조	용도	면적 (㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 변동원인
주	5층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택(도시형생활주택))	36.79	권영만 720220-1*****	경기도 안산시 상록구 송호1길 98(이동)	1/1	2020.12.11. 소유권이전
		- 이하여백 -						
공 용 부 분								
주	층별	구조	용도	면적 (㎡)		- 이하여백 -		
	각층	철근콘크리트구조	계단실, 승강기실	5.8935				
		- 이하여백 -						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.



발급일 : 2025년 03월 26일

담당자 : 민원토지과

전화 : 031-5189-4116

화성시장

※경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

◆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.

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

발급번호 : 202541590023152027

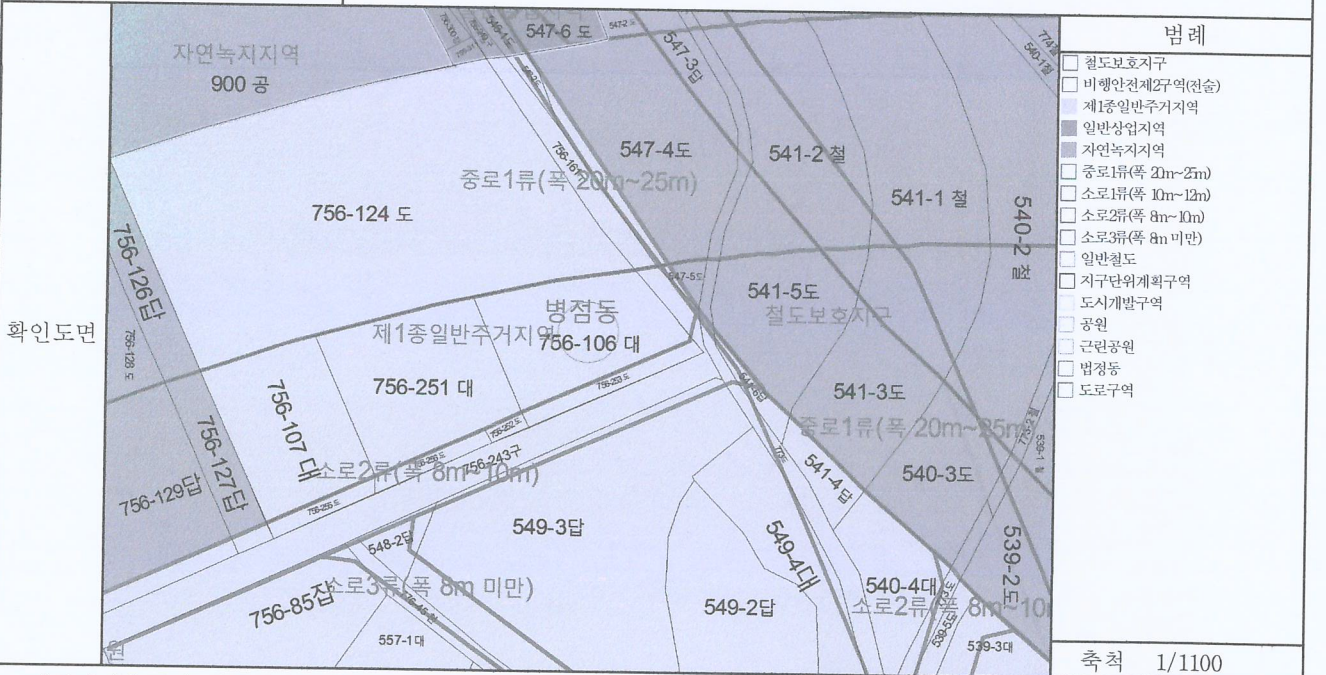
발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 03/ 26

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	장호용	주소	경기도 용인시 기흥구 서그내로 31,	
			전화번호		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(㎡)
	경기도 화성시 병점동		756-106	대	421.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제1종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 상대보호구역(화성오산교역지원 청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제2구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			



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

2025/ 03/ 26

경기도 화성시장

화성시
장인
민원사무전용

축척 1/1100
수입증지 붙이는곳

수수료
전자결제
민원

발급번호 : 202541590023152027

발행매수 : 2/2

발급일 : 2025/ 03/ 26

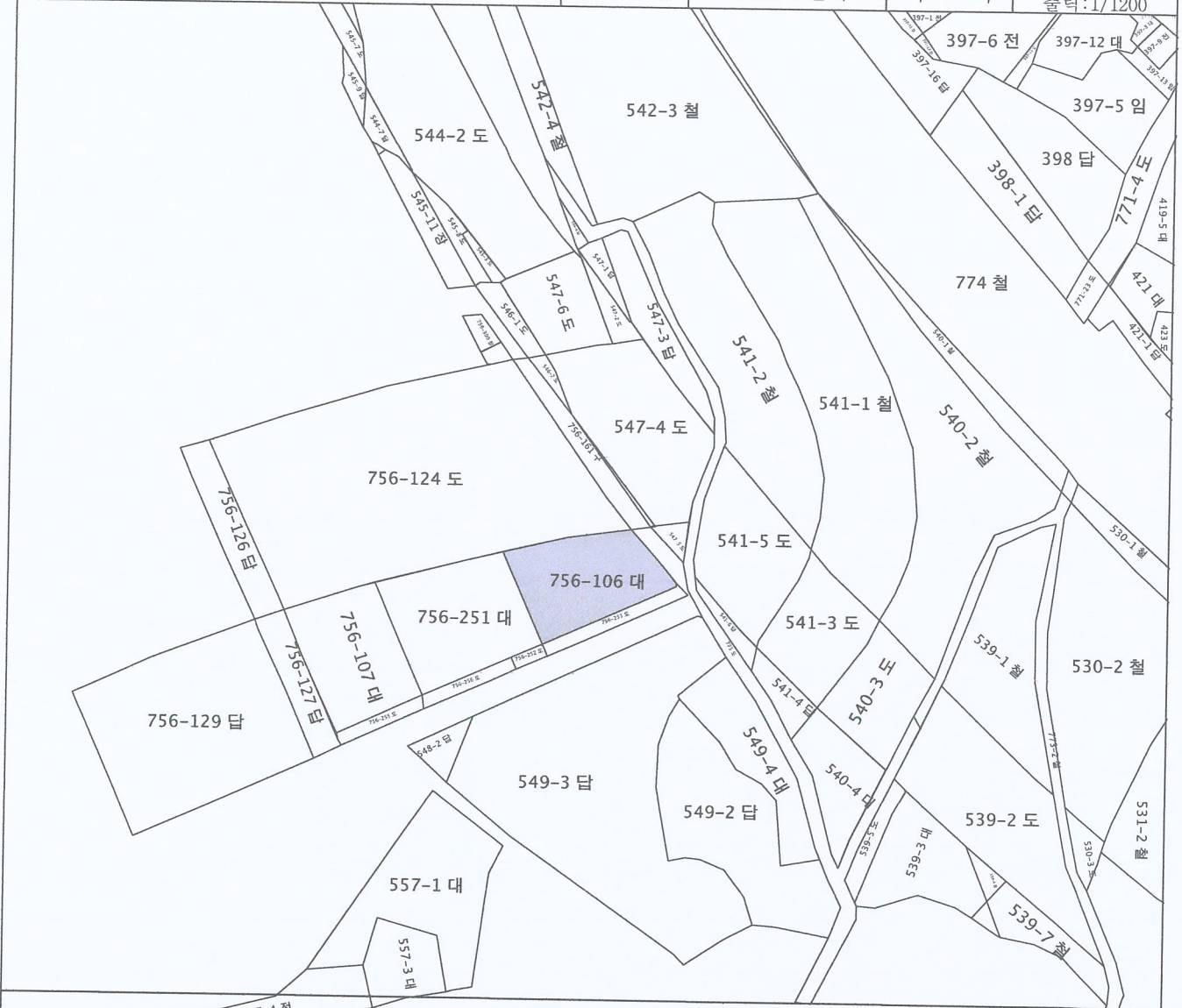
<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 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. 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. 4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 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.
<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 : 1742-9668-7990-4933

지적도 등본

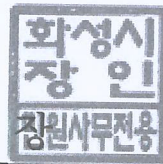
발급번호	202541590023152013	처리시각	14시 27분 58초	발급자	정부24
토지소재	경기도 화성시 병점동	지번	756-106번지	축척	단축:1/1200 출력:1/1200



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

2025년 03월 26일

경기도 화성시



◆ 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 프로그램을)을 하실 수 있습니다.