

감정평가서

Appraisal Report

건명: 신준호 소유물건(2025타경55507)

의뢰인: 수원지방법원

감정서번호: 254041503



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
류동수



감정평가액	오억육천구백만원정 (₩569,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 노윤환		감정평가 목적	경매		
제출처	수원지방법원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	신준호 (2025타경55507)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록 및 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 04. 24	2025. 04. 23 ~ 2025. 04. 24	2025. 04. 25	
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	-	569,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩569,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 용인시 기흥구 상갈동 소재 '상갈초등학교' 북측 인근에 위치하는 '금화마을 대우현대아파트' 제102동 제403호에 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 4월 24일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 4월 23일 ~ 2025년 4월 24일에 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.

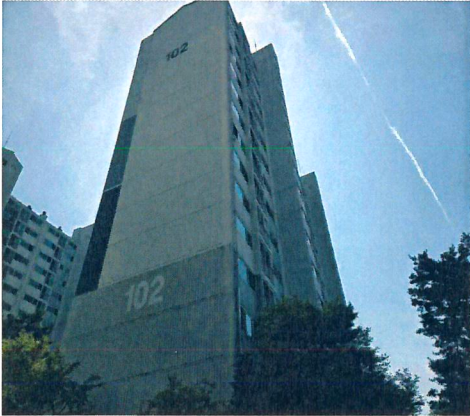
3. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 따라 구분건물 과 대지사용권이 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분감정평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 가격을 한국부동산연구원에서 발행한 토지·건물 배분비율표에 의거 토지가격과 건물 가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- ③ 본건 현장조사시 이해관계인의 부재로 내부구조 및 이용상황은 집합건축물대장 건축물 현황도면을 참고하여 외부관찰에 의하여 작성하였고 설비 등은 기본사양으로 작성하였으므로 실제 이용상황과 다소 상이할 수 있으니 경매 진행 및 입찰시 유의하시기 바람.
- ④ 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기에 등에 의거 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 용인시 기흥구 상갈동 461 금화마을 대우현대아파트 제102동 제403호			
도로명주소	경기도 용인시 기흥구 금화로82번길 14 (상갈동, 금화마을대우현대1단지아파트)			
	주용도	공동주택(아파트) 56세대		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2001.06.20		
	건물규모	층수	지하1층/지상14층	
		연면적	7,398.5 m ²	
비고	-			

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	102/ 4/403	아파트	101.968	55.879	157.847	57.09	64.60

※ 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	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	상갈동 461	110/ 5/000	아파트	101.968	157.847	563,000,000 (@5,521,340)	2024.07.19 (2001.06.20)	-
#2	상갈동 461	105/ 14/0000	아파트	84.951	134.752	525,000,000 (@6,180,033)	2024.09.27 (2001.06.20)	-
#3	상갈동 461	107/ 4/000	아파트	119.708	179.359	575,000,000 (@4,803,355)	2024.10.23 (2001.06.20)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(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		2024.07.19/ 2025.04.24	
경기 경부2권 용인시 기흥구 아파트	1.103% (1.01103)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.06	90.7
			기준시점 당시 지수	2025.03	91.7
		산식		$1 + (91.7 - 90.7) / 90.7$ $= 1.01103$	

※ 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 편익시설과의 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 대등함.
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	102/4 /403	101.968	#1	5,521,340	1.000	1.01103	1.000	5,582,240	569,209,848	569,000,000

※ 시산가액은 셋째자리까지 표시하고 그 미만에서 사사오입 처리함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
경기도 용인시 기흥구 상갈동	기존 주택지대	중로변	5,200,000-5,800,000	3종일주

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 않음.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	상갈동 461 108/3/000	아파트	101.968	157.847	560,000,000 (@5,491,919)	2024.01.26 (2001.06.20)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	경기 용인시 기흥구 2024년 04월 ~ 2025년 03월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	79,999,000,000	68,804,925,122	86.0	303	137	45.2

(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		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
가	제102동 제4층 제403호	101.968	57.09	569,000,000
합계		101.968	57.09	569,000,000

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)감정평가명세표

건 물 명		금화마을 대우현대아파트 제102동 제4층 제403호							
일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1	경기도 용인시 기흥구 상갈동	461 금화마을 대우 현대 아파트	공동주택 (아파트)	철근콘크리트조 슬라브위경량 트러스지붕 14층					
	[도로명주소] 경기도 용인시 기흥구 금화로82번길 14	제102동		지1층 1층 ~ 14층 각	502.042 492.604				
가	상동	461	대	제3종 일반주거지역	39,040				
				(내) 철근콘크리트조 제4층 제403호	101.968	101.968	569,000,000	비준가액 집합건축물 대장상 공용 부분 포함 157.847㎡	
			1 소유권대지권	39,040x----- 39,040	57.09	57.09			
						토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 341,400,000 227,600,000		
합 계							₩569,000,000.-		
				이 하	여	백			

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 용인시 기흥구 상갈동 소재 '상갈초등학교' 북측 인근에 위치하며 주위는 아파트, 공원, 각 급 학교 등으로 형성된 주거지대로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며 인근에 버스 정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬라브위경량트러스지붕 지하1층/지상14층 건물 내 제4층 제403호로서,

외벽 : 몰탈 위 페인트 마감 등임.
 내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감 등임.
 창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중임.
 (상세 내역은 후첨 '내부구조도' 참고 바람.)

(5) 설비내역

위생설비 및 급·배수시설, 난방설비, 승강기, 소화전, 주차장 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접 필지와 대체로 등고평탄한 부정형 토지로서 아파트 건부지 등으로 이용 중임.

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) | |

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 내 포장도로가 되어있으며 이를 통해 외곽 공도와 연계되어있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

상갈동 461 :도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 중로1류(폭 20m~25m)(보조간선도로)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(국지도로)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(집산도로)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(집산도로)(접합),
 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

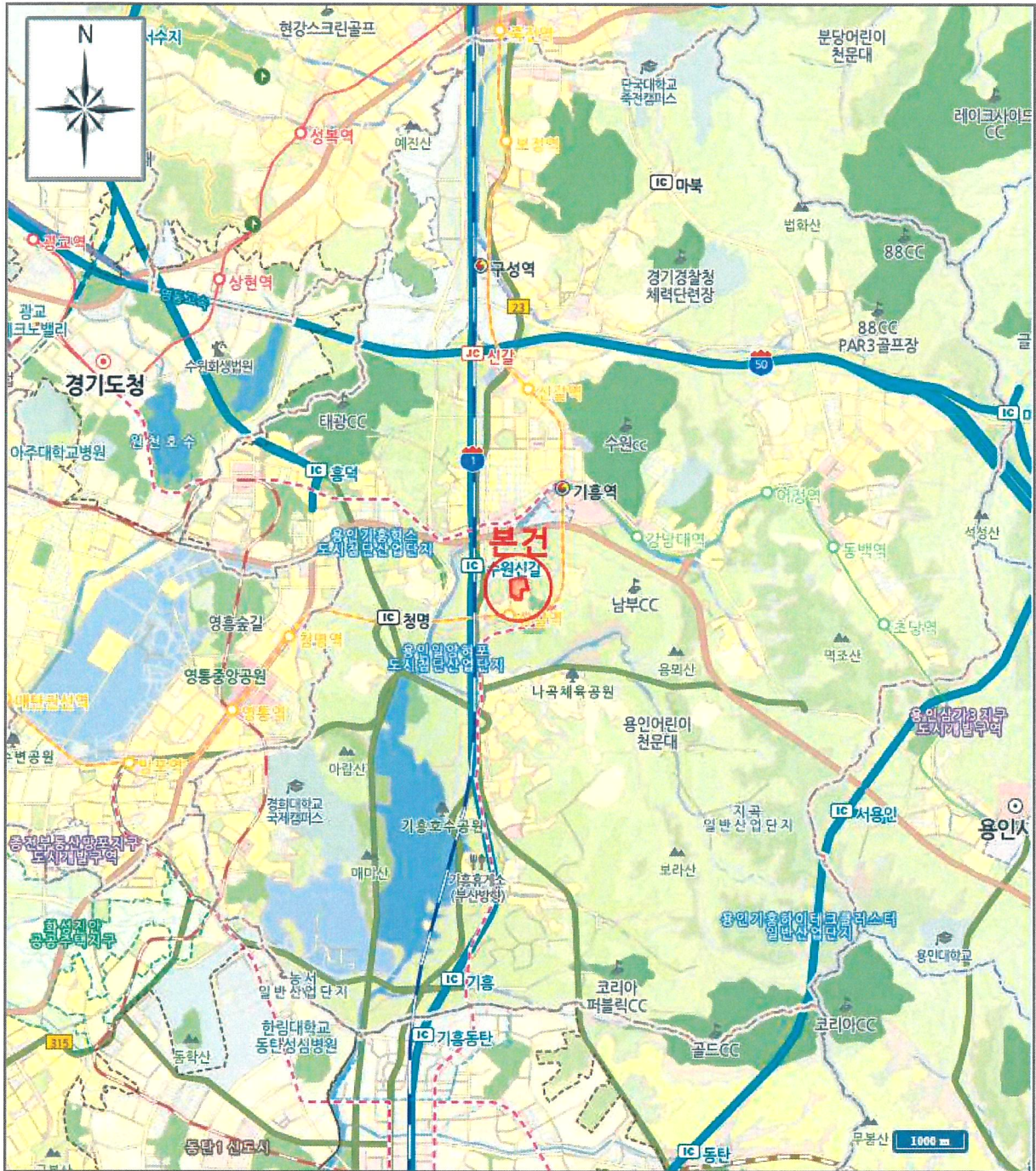
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.
- Ⅲ. 기타 참고사항 참고 바람.

광역위치도

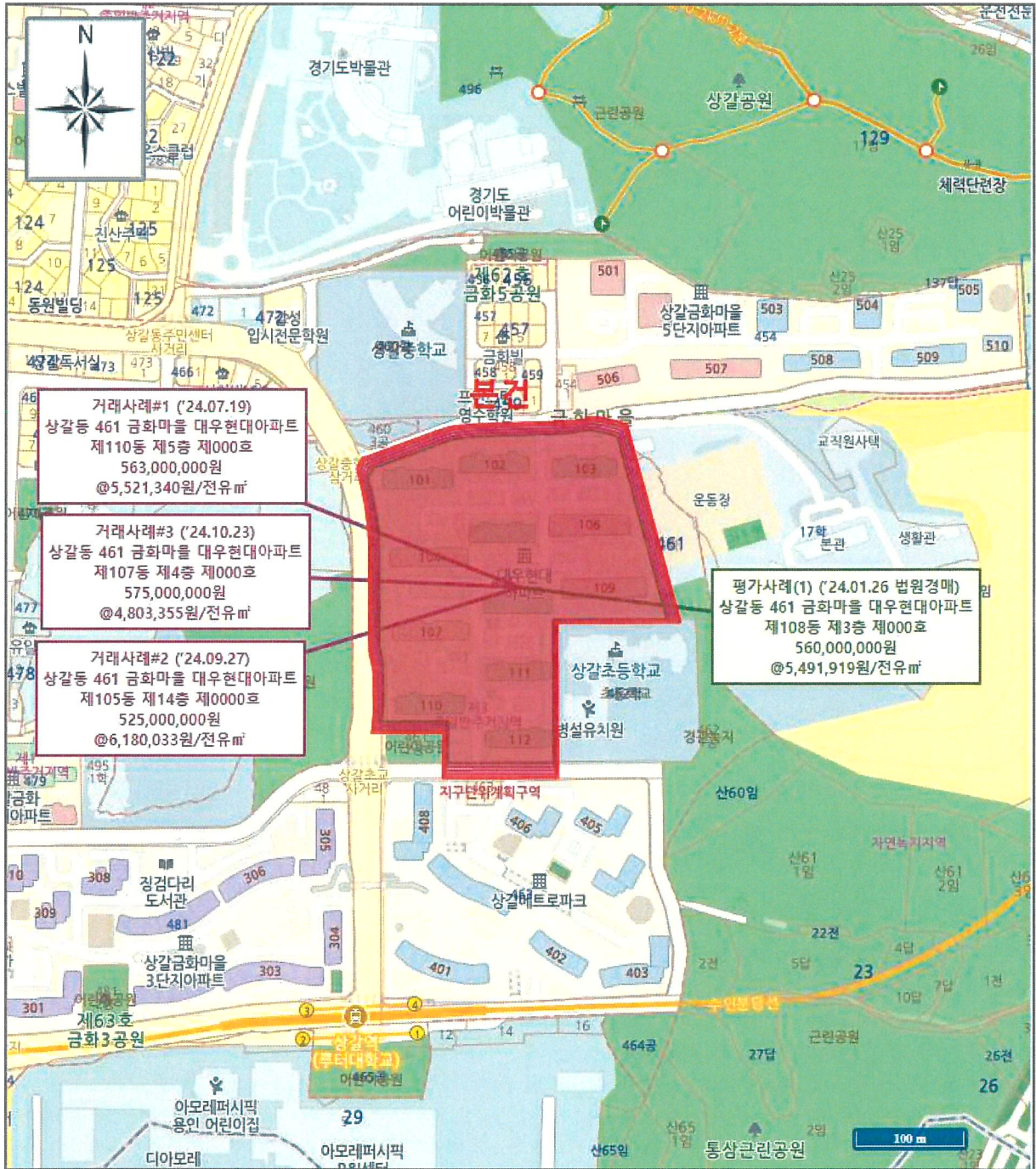
소재지	경기도 용인시 기흥구 상갈동 461 금화마을 대우현대아파트 제102동 제4층 제403호
-----	---



[범례] ■ 본건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

상세 위치도

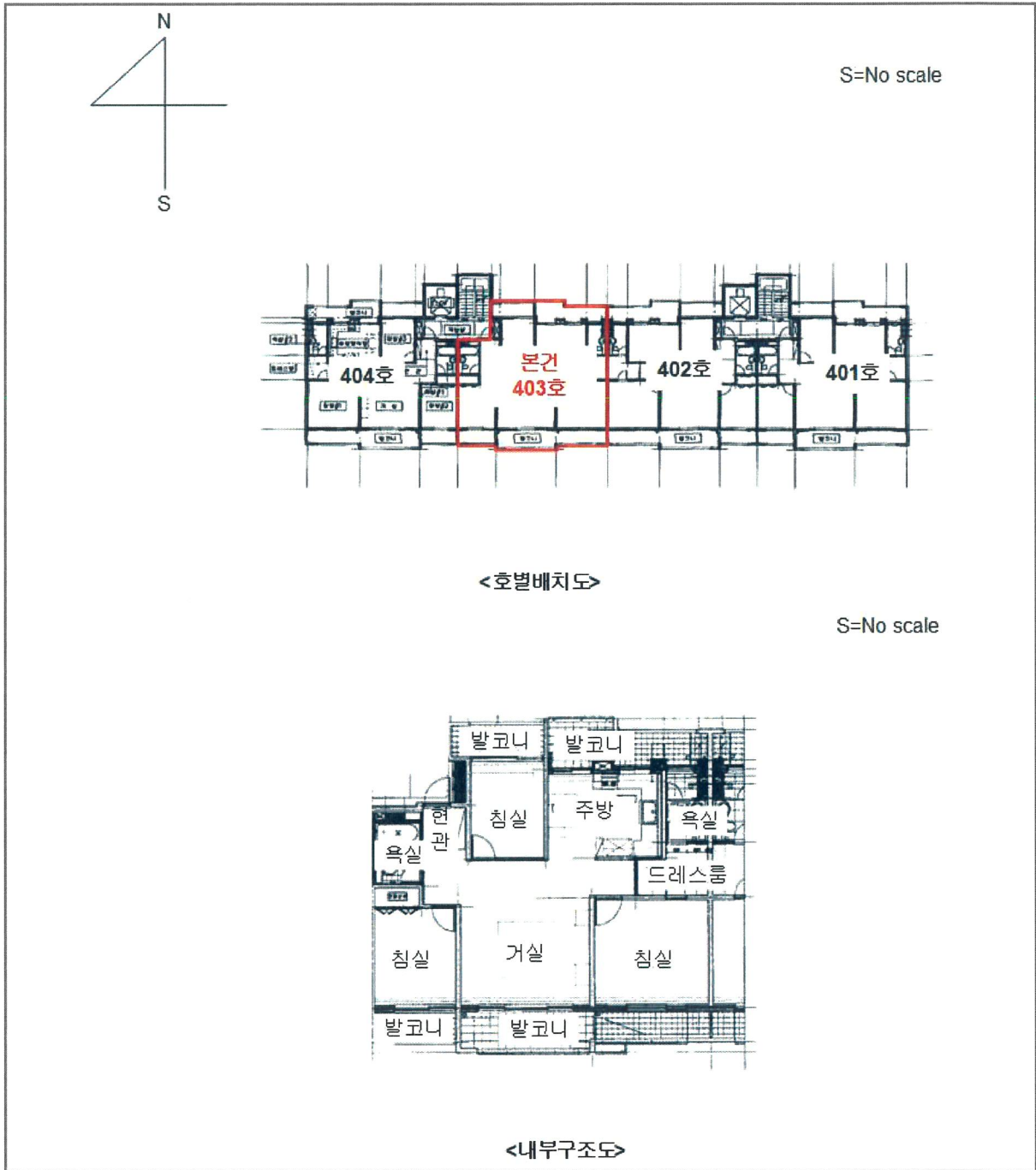
소재지 경기도 용인시 기흥구 상갈동 461 금화마을
 대우현대아파트 제102동 제4층 제403호



[범례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

내부구조도

소재지	경기도 용인시 기흥구 상갈동 461 금화마을 대우현대아파트 제102동 제4층 제403호
-----	---



사 진 용 지

소재지

경기도 용인시 기흥구 상갈동 461



< 본건 단지 전경 >



< 본건 전경 >

사 진 용 지

소재지

경기도 용인시 기흥구 상갈동 461



< 본건 1층 공동 현관문 >



< 본건 현관문 >



집합건축물대장 (표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

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

건물ID	2120042170016177	고유번호	4146310300-3-04610000	면적	금화마을 대우현대아파트 102동	호수/기구수/세대수	0호/0기구/56세대
------	------------------	------	-----------------------	----	-------------------	------------	-------------

대지위치	경기도 용인시 기흥구 상갈동	지번	461	도로명주소	경기도 용인시 기흥구 금화로82번길 14 (상갈동)
------	-----------------	----	-----	-------	------------------------------

* 대지면적	0㎡	연면적	7,398.5㎡	* 지역	* 지구	* 구역
--------	----	-----	----------	------	------	------

건축면적	492.6㎡	용적률 산정용 연면적	6,896.46㎡	주구조	철근콘크리트구조	주용도	공동주택(아파트)	층수	지하: 1층, 지상: 14층
------	--------	-------------	-----------	-----	----------	-----	-----------	----	-----------------

* 건물배율	0%	* 용적률	0%	높이	37.8m	지붕	슬라브위 경량트러스	부속건축물	동
--------	----	-------	----	----	-------	----	------------	-------	---

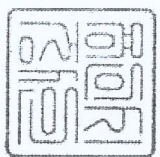
* 조경면적	㎡	* 공개 공지/공간 면적	㎡	* 건축선 후퇴면적	㎡	* 건축선 후퇴거리	m
--------	---	---------------	---	------------	---	------------	---

건축물 현황				건축물 현황					
구분	종별	구조	용도	면적(㎡)	구분	총별	구조	용도	면적(㎡)
주2	지1층	철근콘크리트구조	대피소	502.042	주2	6층	철근콘크리트구조	아파트	492.604
주2	1층	철근콘크리트구조	아파트	492.604	주2	7층	철근콘크리트구조	아파트	492.604
주2	2층	철근콘크리트구조	아파트	492.604	주2	8층	철근콘크리트구조	아파트	492.604
주2	3층	철근콘크리트구조	아파트	492.604	주2	9층	철근콘크리트구조	아파트	492.604
주2	4층	철근콘크리트구조	아파트	492.604	주2	10층	철근콘크리트구조	아파트	492.604
주2	5층	철근콘크리트구조	아파트	492.604	주2	11층	철근콘크리트구조	아파트	492.604

이 등(초) 본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 04월 21일

용인시 기흥구청장



담당자: 도시건축1과
전 화: 031-6193-6464

* 표시 항목은 출력표제부가 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 진위 확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에관한규칙(별지 제3호서식)

소재지	경기도 용인시 기흥구 상갈동	명칭	금화마을 대우현대아파트 102동	호수/기구수/세대수	0호/071구/56세대
지번	지번 관련 주소 461	도로명주소	경기도 용인시 기흥구 금화로82번길 14 (상갈동)	도로명주소 관련 주소	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장						승강기	승용	비상용	허기일
			구분	육내	육외	인근	면적	승용				
건축주	주식회사 대우건설 외1인	110111-0*****	대	대	대	대	대	2대	대	대	허기일 1999.5.27.	
설계자	(주)정원테크종합건축사사무소	간남218	대	대	대	대	대	※하수처리시설	대	대	취공일 1999.6.1.	
공사감리자	(주)성진건축사사무소	면허10276	대	대	대	대	대	※금수설비(저수조)	대	대	사용승인일 2001.6.20.	
공사시공자 (원장관리인)	주식회사 대우건설 외1인	110111-0*****	대	대	대	대	대	합식	대	대		
			대	대	대	대	대	용량	대	대		

인종명	유효기간	성능	건축물 구조 현황		내진능력	내진계획 적용 여부	적용	지하수위	구조설계해석범	종류
			건축물 구조 현황	내진능력						
			내진설계 적용 여부	적용	내진능력	내진계획 적용 여부	적용	지하수위	구조설계해석범	종류
			특수구조 건축물	미해당	지하수위	구조설계해석범	적용	G.L	구조설계해석범	점검유효기간
			기초형식: [] 지내력기초	미해당	지하수위	구조설계해석범	적용	G.L	구조설계해석범	점검유효기간
			[] 파일기초	미해당	지하수위	구조설계해석범	적용	G.L	구조설계해석범	점검유효기간
			[] 파일기초	미해당	지하수위	구조설계해석범	적용	G.L	구조설계해석범	점검유효기간

변동일	변동내용 및 원인	변동사항		그 밖의 기재사항
		변동일	변동내용 및 원인	
2001.6.25	신규작성(신축)	2019.5.28	국도교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건축	건축주 외1인내역-현대산업개발주
2005.10.31	용인시 조례 제648호에 의하여 행정구역 변경		물대장 내진설계 여부 기재	식회사:110111-0279433
2011.10.5	건축물대장 기초지로 정비에 의거 (표제부(건축면적: '628.2' -> '492.6', 연면적: '7398.498' -> '7398.5', 용적을 신정용 연면적: '6996.456' -> '6996.46')) 직권변경		- 이하여백 -	- 이하여백 -

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

※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.



집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제5호서식) 개정 2023. 8. 1. >

건물 ID	2220042170117965	고유번호	4146310300-3-04610000	면적	금화마을 대우현대아파트 102동	호명칭	403호
대지위치	경기도 용인시 기흥구 상갈동		지번	461	도로명주소	경기도 용인시 기흥구 금화로82번길 14 (상갈동)	

구분	층별	※구조	용도	면적 (㎡)	소유자 현황		
					성명(명칭)	주소	
주	4층	철근콘크리트구조	아파트	101.968	주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	경기도 용인시 기흥구 금화로82번길 14, 102동 403호(상갈동, 금화마을대우현대아파트)	변동일자 2021.6.30. 등기명의인표시면 경
					신준호		
		- 이하야백 -		900211-1*****			
공 용 부 분							
구분	층별	구조	용도	면적 (㎡)			
부	지2층	철근콘크리트구조	중앙공급실	0.75	- 이하야백 -		
주	지1층	철근콘크리트구조	대피소	8.184			
부	지2층/지1층	철근콘크리트구조	지하주차장	24.898			
부	지1층/기층	철근콘크리트구조	노인정, 관리사무소, 문고, 집회소, 보육시설	0.802			

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 04월 21일

담당자 : 도시건축1과
전화 : 031-6193-6464

용인시 기흥구청장



297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

※경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 있음을 기재합니다.
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(www.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.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식]

건물ID	2220042170117965	고유번호	4146310300-3-04610000	명칭	금화마을 대우현대아파트 102동	호명칭	403호
대지위치	경기도 용인시 기흥구 상갈동			지번	461	도로명주소 경기도 용인시 기흥구 금화로82번길 14 (상갈동)	
공용부분				공동주택 (아파트) 가격 (단위 : 원)			
구분	층별	※구조	용도	면적 (㎡)	기 준 일	공동주택 (아파트) 가격	
주	각층	철근콘크리트구조	계단실, 엘리베이터	21.183	2024.1.1.	320,000,000	
부	1층	철근콘크리트구조	재활용분류창고	0.035	2023.1.1.	307,000,000	
부	1층	철근콘크리트구조	경비실	0.027	2022.1.1.	400,000,000	
		- 이하여백 -			2021.1.1.	315,000,000	
					2020.1.1.	217,000,000	
					2019.1.1.	213,000,000	
					2018.1.1.	224,000,000	
					2017.1.1.	240,000,000	
					2016.1.1.	236,000,000	
					2015.1.1.	228,000,000	
					2014.1.1.	228,000,000	
* 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.							
변동사항							
변동일	변동내용 및 원인			변동일	변동내용 및 원인		
2001.6.25	신규작성(신축)						
2005.10.31	용인시 조례 제648호에 의하여 행정구역 변경 - 이하여백 -				2005년도 건축물대장 정비사업에 의거 소유자 현황 정비 - 이하여백 -		

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일 까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다. 297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

발급번호 : 202541463017956169

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 04/ 21

토지이용계획확인서				처리기간 1 일
신청인	성명	장호용	주소	경기도 용인시 기흥구 서그대로 31,
			전화번호	
신청토지	소재지		지 번	지 목
	경기도 용인시 기흥구 상갈동		461	대
			면적(m ²)	39,040.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 중로1류(폭 20m~25m)(보조간선도로)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(국지도로)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(집산도로)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(집산도로)(접합) [이하공란]		
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,성장관리권역<수도권정비계획법> [이하공란]		
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]		
확인도면				법례
				<input type="checkbox"/> 도시지역 <input checked="" type="checkbox"/> 제1종일반주거지역 <input checked="" type="checkbox"/> 제3종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 자연녹지지역 <input type="checkbox"/> 성장관리권역 <input type="checkbox"/> 지구단위계획구역 <input type="checkbox"/> 준보전산지 <input type="checkbox"/> 가축사육제한구역 <input type="checkbox"/> 절대보호구역 <input type="checkbox"/> 상대보호구역 <input type="checkbox"/> 중로1류(폭 20m~25m) <input type="checkbox"/> 중로2류(폭 15m~20m) <input type="checkbox"/> 중로3류(폭 12m~15m) <input type="checkbox"/> 소로1류(폭 10m~12m) <input type="checkbox"/> 소로2류(폭 8m~10m) <input type="checkbox"/> 소로3류(폭 8m 미만) <input type="checkbox"/> 어린이공원 <input type="checkbox"/> 근린공원 <input type="checkbox"/> 경관녹지 <input type="checkbox"/> 공공공지 <input type="checkbox"/> 학교 <input type="checkbox"/> 초등학교 <input type="checkbox"/> 중학교 <input type="checkbox"/> 법정동
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.				축척 1/3500
2025/ 04/ 21				수입증지 붙이는곳
경기도 용인시 기흥구				수수료 전자결제 민원



발급번호 : 202541463017956169

발행매수 : 2/2

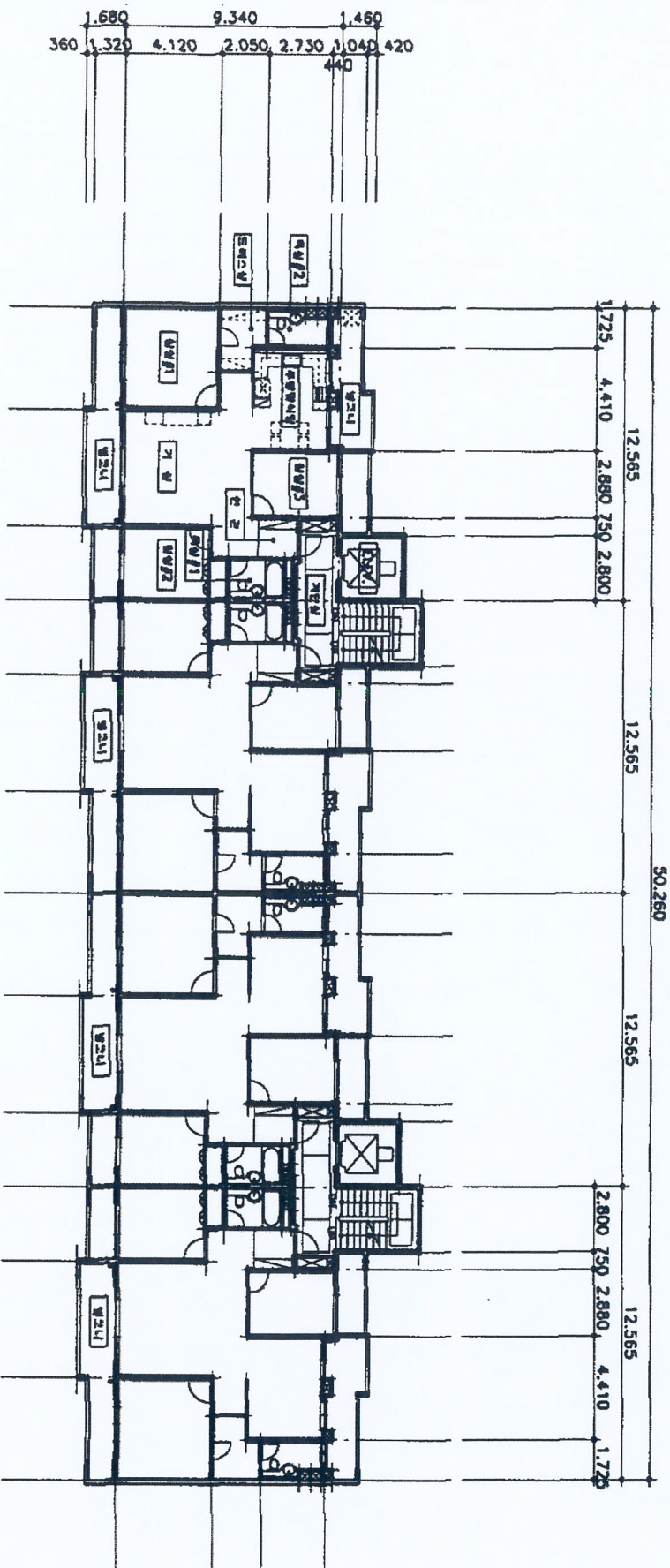
발급일 : 2025/ 04/ 21

<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>

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120042170016177	고유번호	4146310300-3-04610000	명칭	금화마을 대우현대아파트 102동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/56세대
대지위치	경기도 용인시 기흥구 상갈동	지번	461	도로명주소	경기도 용인시 기흥구 금화로82번길 14 (상갈동)		



도면의 종류	평면도(2~14층)	축척	1 : 300	도면 작성자	(주)정한테크종합건축사사무소 건축사 임병민 (서명 또는 인)
--------	------------	----	---------	--------	--------------------------------------

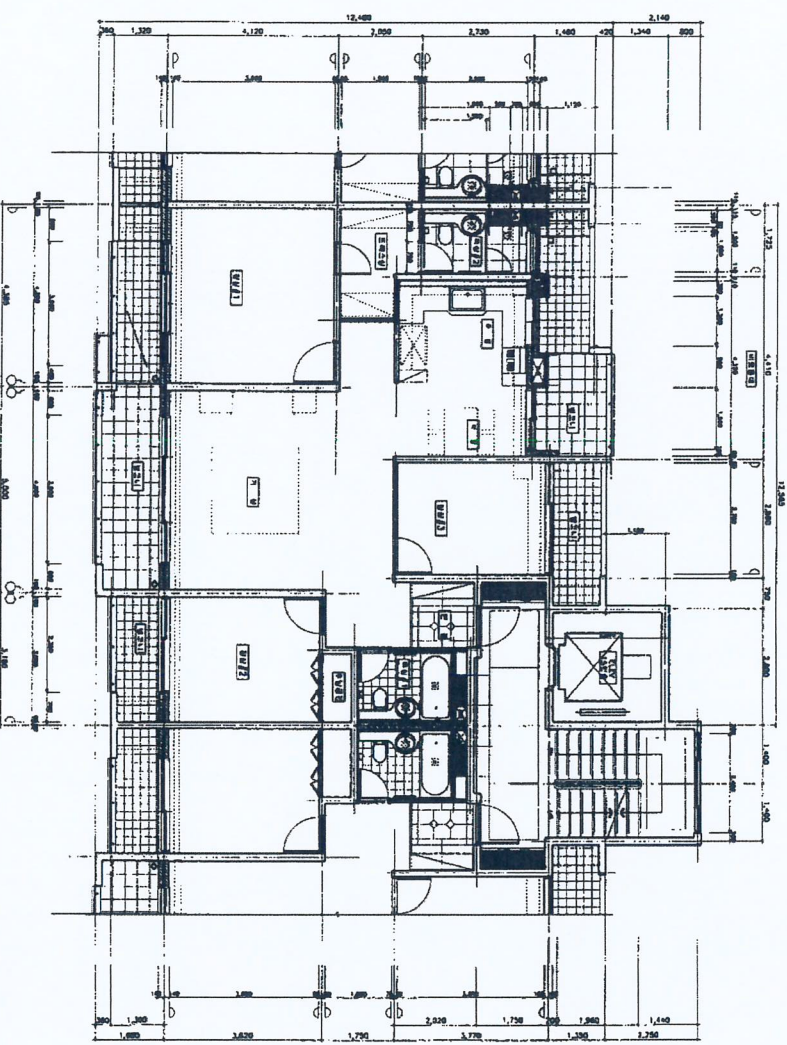


건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220042170117965	고유번호	4146310300-3-04610000	명칭	금화마을 대우현대아파트 102동	호명칭	403호
대지위치	경기도 용인시 기흥구 상갈동	지번	461	도로명주소	경기도 용인시 기흥구 금화로82번길 14 (상갈동)		

건축물 현황도



도면의 종류	평면도	축척	1 : 150	도면 작성자	(주)정한테크종합건축사사무소건 축사 양병인	(서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	----------------------------	-----------

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

