

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 심재두 소유물건(2025타경51416)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 배철형

감정평가서번호: 254011604

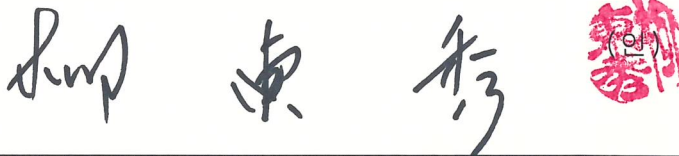
이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

류감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
류동수



감정평가액	오억구천육백만원정 (₩596,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 배철형	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 경매19계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	심재두 (2025타경51416)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.05	2025.02.05	2025.02.06		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대  이	구분건물	1세대  하  여	-  백	596,000,000
	합계					₩596,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 화성시 새솔동 소재 “새솔초등학교” 남측 인근에 위치한 송산신도시대방 노블랜드더퍼스티지1차 제106동 제23층 제2304호(전유면적: 84.9556㎡)로서, 수원지방법원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 함.
- 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 실지조사는 2025년 02월 05일에 실시하였으며, 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 02월 05일로 함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 그 밖의 사항

- 가. 본건 현장조사 시 이해관계인의 부재로 내부구조 및 이용 상황은 집합건축물대장 건축물현황도면을 참고하여 외부관찰에 의하여 작성하였고, 설비 등은 기본사양으로 작성하였으므로 실제 이용 상황과 다소 상이할 수 있으니 경매 진행 및 입찰 시 유의하시기 바랍니다.
- 나. 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 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 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 대상물건 개요

소재지	경기도 화성시 새솔동 송산그린시티이에이비8블록 [도로명 주소] 경기도 화성시 수노을1로 148			
건물명, 동, 층, 호수	송산신도시대방노블랜드더퍼스티지1차 제106동 제23층 제2304호			
용도	아파트	사용승인일	2018.06.21	
구분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권면적(㎡)
23층 2304호	84.9556	27.4721	112.4277	71.6085

※공용면적은 건축물대장상 “(주)” 부분 표기.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

(자료 출처 : 등기사항전부증명서)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점
						단위면적당 단가(원/㎡)	사용승인일
#1	새솔동 14	송산신도시 대방노블랜드 더퍼스티지1차 107동	19층/ ○○	84.9556	71.6085	580,000	2024.07.29
						6,827,096	2018.06.21
#2	새솔동 14	송산신도시 대방노블랜드 더퍼스티지1차 108동	3층/ ○○	84.9556	71.6085	555,000	2024.10.18
						6,532,824	2018.06.21

(2) 비교사례의 선정

상기 거래사례는 동일단지 내 거래사례로서 대상물건과 물적 유사성이 높으며 이 중 비교 가능성이 높다고 판단되는 <사례 #1>을 비교사례로 선정함.

## 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 “전국주택가격동향조사” 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “경기 서해안권 화성시 아파트 매매가격지수”를 활용함.

(2021.06 = 100)

구분	2024년 06월	2024년 12월
매매가격지수	93.2	95.8

#### - 시점 수정치 산출

- ▶ 본건 기준시점 매매가격지수 : 95.8
- ▶ <사례#1>의 매매 당시 매매가격지수 : 93.2
- ▶ 시점 수정치 :  $95.8 / 93.2 \approx 1.02790$

\* 2025.02.05. 2025년 01월 지수를 적용하여야 하나 발표 이전이므로 2024년 12월 지수를 적용함.

\* 2024.07.29. 2024년 06월 지수를 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 가치형성요인비교

### (1) 개별요인 비교항목

요인구분	세부항목
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지 사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치 결정

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	유사함.
	단지 내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별 요인	층별 효용, 향별 효용	1.00	1.00	유사함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누계		1.000	1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 시산가액

거래사례 단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
6,827,096	1.000	1.02790	1.000	7,017,572	84.9556	596,182,040	596,000,000

※ 시산가액은 셋째자리까지 표시하고 그 미만에서 사사오입 처리함.

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사

유사 부동산의 가격수준	단위면적당(원/㎡) 단가 6,500,000 ~ 7,200,000원 수준으로 분포되고 있는 것으로 탐문됨.
-----------------	---

### 2. 인근 평가전례

[출처:한국감정평가사협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	단위면적당 단가(원/㎡)	기준시점
								사용승인일
새솔동 14	송산신도시 대방노블랜드 더퍼스트지1차 105동	12/○○	84.9914	71.6386	법원 경매	588,000	6,918,347	2024.04.19
								2018.06.21

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 596,000,000원

### 2. 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액, 평가사례, 인근부동산 탐문조사에 의한 가격수준 및 최근 시장동향 등을 종합 고려하여 상기와 같이 본건의 감정평가액을 결정함.

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1  가	경기도 화성시 새솔동  [도로명주소] 경기도 화성시 수노을1로 148	송산 그린 시티 이에이비 8블록	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 25층  1층  2층 ~ 25층 각	458.6797				
					447.6475				
					53,477.1				
	동 소	14	대	제3종일반주거지역	53,477.1				
				(내)		84.9556	84.9556	596,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				철근콘크리트구조 제23층 제2304호	71.6085				
				1 소유권대지권	53,477.1x----- 53,477.1	71.6085			
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 238,400,000 357,600,000	
		합 계						₩596,000,000.-	
				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 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 화성시 새솔동 소재 "새솔초등학교" 남측 인근에 위치하며 주위는 아파트 단지, 근린생활시설, 공원, 학교 등으로 형성된 주거지대로서 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

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

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 25층 건물 내 제23층 제2304호로서,

외벽 : 석재 붙임 마감 및 몰탈 위 페인트 마감 등임.

내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감 등임.

창호 : 샷시 창호 등임.

## (4) 이용상태

아파트로 이용 중임.(후첨 "내부구조도" 참고 바람.)

## (5) 설비내역

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

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접 필지와 등고평탄한 사다리 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 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

### (7) 인접 도로상태등

본건 단지 내 포장도로가 되어있으며 이를 통해 외곽공도와 연계됨.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(송산그린시티), 소로3류(폭 8m 미만)(소로3류(보행자전용))(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(중로2류(보행자전용))(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(중로2류)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2021-01-06)(새솔초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 특수지역<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

### (9) 공부와의 차이

없음.

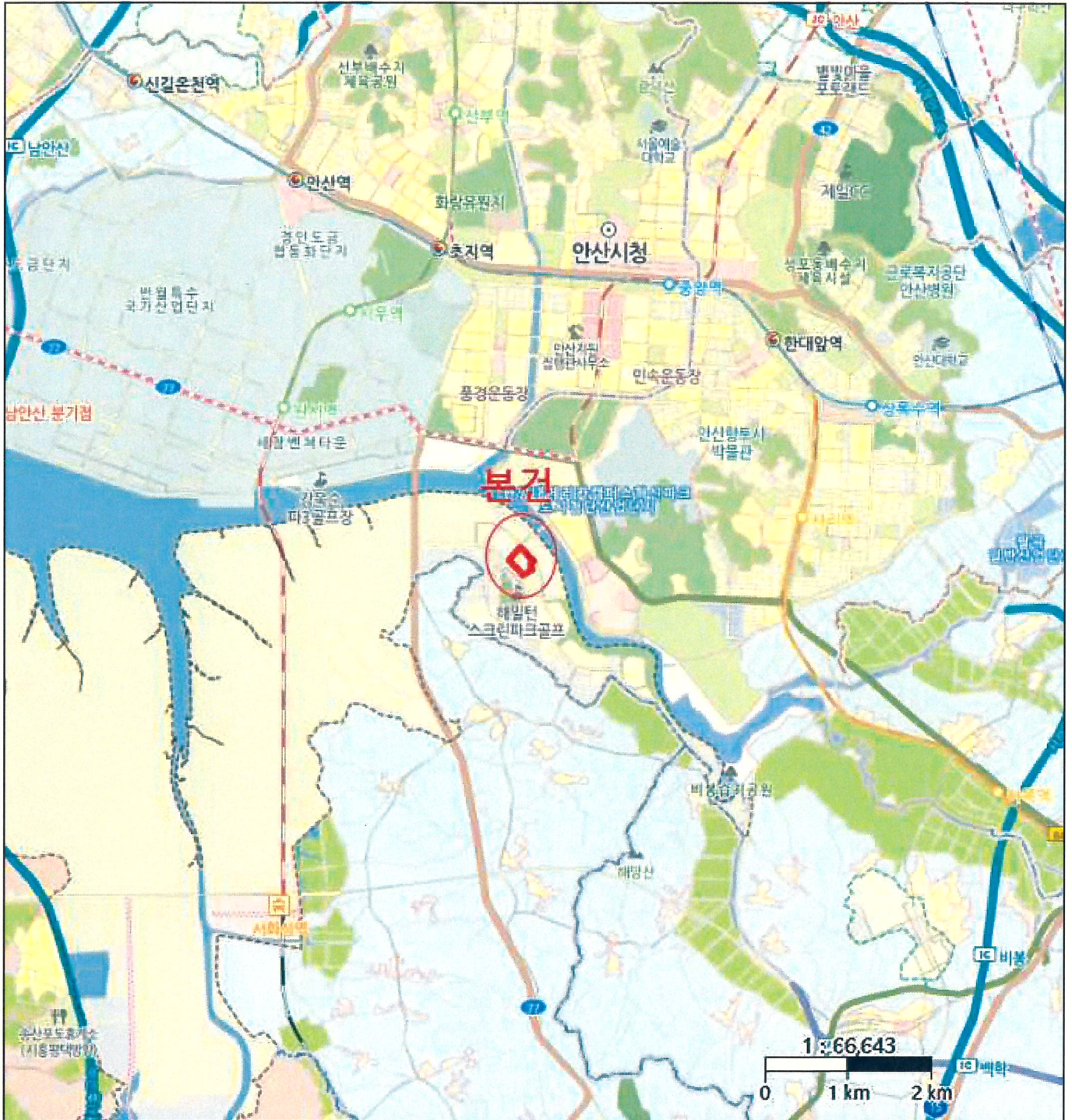
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.
- 감정평가개요 5. 그 밖의 사항 참고 바람.

# 광역 위치도



<b>소재지</b>	경기도 화성시 새솔동 송산그린시티에이비8블록 송산신도시대방노블랜드더퍼스티지1차 106동 23층 2304호
------------	---

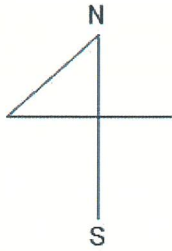




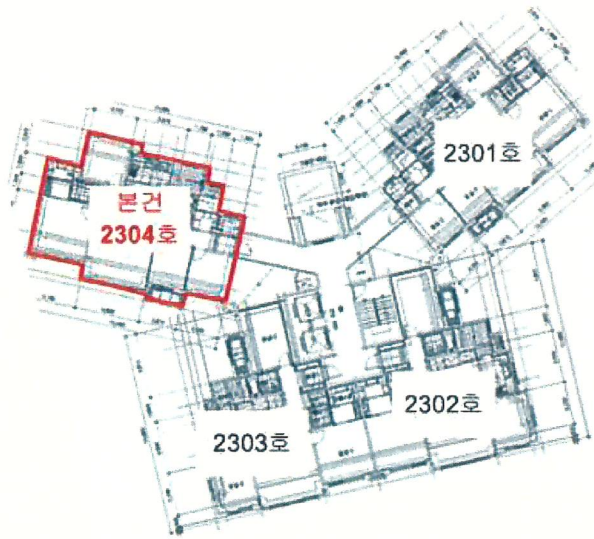
# 내부구조도



소재지	경기도 화성시 새솔동 송산그린시티에이비8블록 송산신도시대방노블랜드더퍼스티지1차 106동 23층 2304호
-----	---

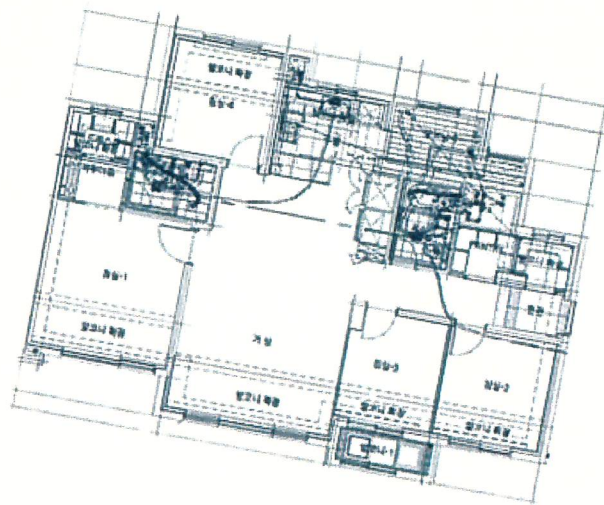


S=No scale



<호별배치도>

S=No scale

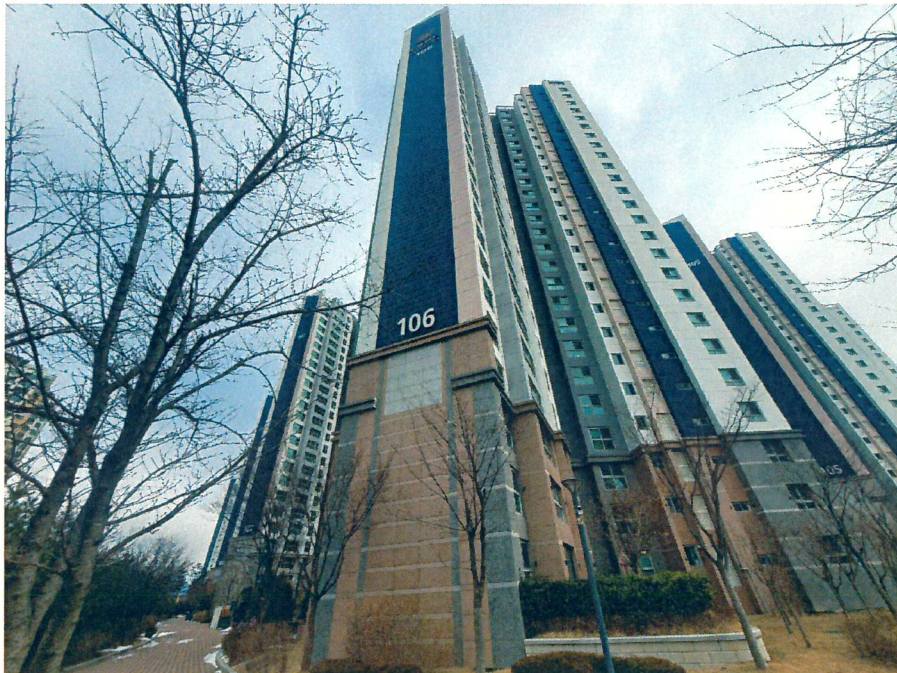


<내부구조도>

# 사 진 용 지



< 본건 단지 전경 >



< 본건 전경 >

# 사 진 용 지



< 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.>  
 건물 ID 2120182220002305 고유번호 4159014000-5-00000000

4159014000-5-00000000

명칭

충청남도 대천노원도 대천스타 1차 10B동

호수/기구수/세대수

0호/07기구/100세대

대지위치 경기도 화성시 세솔동

지번

도시명주소

경기도 화성시 수노을1로 148 (세솔동)

\* 대지면적

0 m<sup>2</sup>

연면적 11,202.2197 m<sup>2</sup>

\* 지역

송신그린시티 EAB8블록

\* 지구

\* 구역

건축면적

677.3633 m<sup>2</sup>

용적률 산정용 연면적 11,202.2197 m<sup>2</sup>

주구조

철근콘크리트구조

주용도

\* 건축

아파트

층수

지하 : 총, 지상 : 25층

\* 건폐율

0 %

\* 용적률

높이

72.22 m

지붕

(철근)콘크리트

부속건축물

동

m<sup>2</sup>

\* 조경면적

m<sup>2</sup>

\* 공개 공지/공간 면적

\* 건축선 후퇴면적

m<sup>2</sup>

\* 건축선 후퇴거리

m

#### 건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적 (m <sup>2</sup> )	구분	층별	구조	용도	면적 (m <sup>2</sup> )
주6	1층	철근콘크리트구조	아파트	458.6797	주6	7층	철근콘크리트구조	아파트	447.6475
주6	2층	철근콘크리트구조	아파트	447.6475	주6	8층	철근콘크리트구조	아파트	447.6475
주6	3층	철근콘크리트구조	아파트	447.6475	주6	9층	철근콘크리트구조	아파트	447.6475
주6	4층	철근콘크리트구조	아파트	447.6475	주6	10층	철근콘크리트구조	아파트	447.6475
주6	5층	철근콘크리트구조	아파트	447.6475	주6	11층	철근콘크리트구조	아파트	447.6475
주6	6층	철근콘크리트구조	아파트	447.6475	주6	12층	철근콘크리트구조	아파트	447.6475

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 01월 17일

화성시장

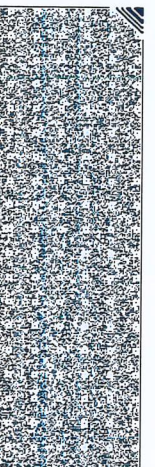
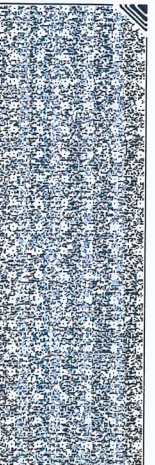
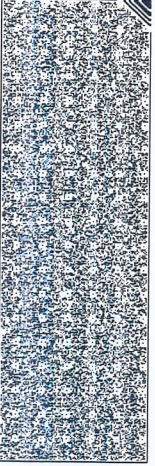


담당자: 세솔동  
 전 화: 031-5189-6906

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

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

297mm X 210mm [백상지(80g/m<sup>2</sup>)]



■ 건축물대장의 기재 및 권리 등에 관한규칙(별지 제3호서식)

대지위치	경기도 화성시 새솔동		명칭	송산신도시 대방노블랜드	호수/가구수/세대수	
지번	지번 관련 주소		도로명주소	더퍼스티지 1차 106동		0호/0가구/100세대
송산그린시티 EAB8블록			도로명주소	경기도 화성시 수노을1로 148 (새솔동)		
			도로명주소	관련 주소		

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장						승강기	승강기 비상용	허기일	인허가 시기
			구분	육내	육외	인근	면적	승용				
건축주	이준영 대방이엔씨주식회사	고양시일산동구-주택건설사업등록업자-2015-0116							2대	2015. 8. 28.		
설계자	이현주 (주)세종건축사사무소	양천구-건축사사무소-157	지주식	대	대	대	대	대	※급수설비(저수조) 구립 수량 및 총 용량	2015. 10. 19.		
공사감리자	이을재 (주)토문엔지니어링건축사사무소	서울특별시-건설기술용역업자-2-52호	기계식	대	대	대	대	대	형식 용량			
공사시공자 (현장관리인)	구찬우 대방건설주식회사	고양시일산동구-토목건축공사업-10-5006	전기차	대	대	대	대	대	지하	사용승인일	2018. 6. 21.	

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

변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인	
	변동내용	원인		변동내용	원인
2018. 6. 21	신규작성(신축)		2018. 11. 1	행정구역 정리에 따른 주소변경[송산면 송산그린시티 EA B8블록 → 새솔동 송산그린시티 EAB8블록]	
				- 이하여백 -	

297mm X 210mm [백상지 (80g/㎡)]

※표시 항목은 총괄표제가 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(표제부,을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

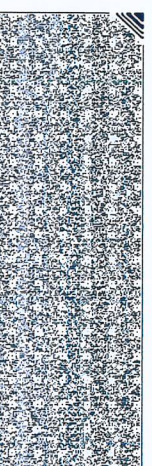
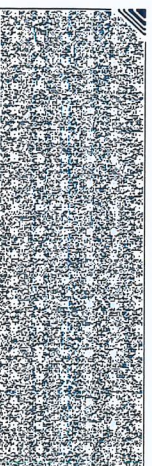
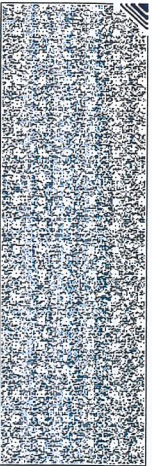
■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에관한규칙(별지 제4호서시) <개정 2023. 8. 1.>

건물ID	2120182220002305	고유번호	4159014000-5-00000000	명칭	충산진도지 대명도블랜드 더퍼스티지 1차 106동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/100세대
대지위치	경기도 화성시 새솔동		지번	충산그린시티 EAB8블록	도로명주소	경기도 화성시 수노을1로 148 (새솔동)	

건 축 물 현 황				건 축 물 현 황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주6	13층	철근콘크리트구조	아파트	447.6475					
주6	14층	철근콘크리트구조	아파트	447.6475					
주6	15층	철근콘크리트구조	아파트	447.6475					
주6	16층	철근콘크리트구조	아파트	447.6475					
주6	17층	철근콘크리트구조	아파트	447.6475					
주6	18층	철근콘크리트구조	아파트	447.6475					
주6	19층	철근콘크리트구조	아파트	447.6475					
주6	20층	철근콘크리트구조	아파트	447.6475					
주6	21층	철근콘크리트구조	아파트	447.6475					
주6	22층	철근콘크리트구조	아파트	447.6475					
주6	23층	철근콘크리트구조	아파트	447.6475					
주6	24층	철근콘크리트구조	아파트	447.6475					
주6	25층	철근콘크리트구조	아파트	447.6475					
		- 이하여백 -							

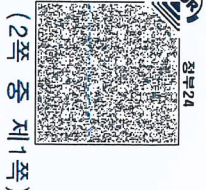
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov. kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]





### 집합건축물대장(전유부, 갑)



(2쪽 중 제1쪽)

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

건물ID	2220182220021368	고유번호	4159014000-5-00000000	명칭	중전전도시 대평노블랜드	호명칭	2304
대지위치	경기도 화성시 새솔동		지번	송산그린시티 EAB8블록	도로명주소	경기도 화성시 수노을1로 148 (새솔동)	

구분	층별	※구조	용도	면적 (㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	심재두			
주	23층	철근콘크리트구조	아파트	84.9556	7111106-1*****	경기도 화성시 남양읍 수노을1로 148, 106동 2304호(새솔동, 송산신도시 대평노블랜드 더퍼스티지1차)		2024. 11. 7.	등기명의인표시면 경
공 용 부 분									
구분	층별	구조	용도	면적 (㎡)	- 이하여백 -				
부	지1	철근콘크리트구조	지하주차장	44.8602					
부	지1	철근콘크리트구조	주민공동시설, 작업도서관	2.082					
부	지1	철근콘크리트구조	기계, 전기실, 지하저수조	0.9461					
부	지1, 1층	철근콘크리트구조	경비실, 관리사무소, MDF실	0.2663					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 01월 17일

  
 화성시장  
 담당자 : 새솔동  
 전 화 : 031-5189-6906

\*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 마크도로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

건물ID	2220182220021368	고유번호	4159014000-5-00000000	명칭	충안진도지 대방도블랜드 더파스타지 1차 106동	호명칭	2304
대지위치	경기도 화성시 새솔동		지번	충안그린시티 EAB8블록	도로명주소	경기도 화성시 수노을1로 148 (새솔동)	

구분	층별	※구조	용도	면적 (㎡)	공동주택 (아파트) 가격 (단위 : 원)	
					기 준 일	공동주택 (아파트) 가격
주	각층	철근콘크리트구조	계단실	20.292	2024.1.1.	345,000,000
주	각층	철근콘크리트구조	벽체	7.1801	2023.1.1.	317,000,000
부	1층	철근콘크리트구조	어린이집, 경로당	0.5638	2022.1.1.	459,000,000
		- 이하여백 -			2021.1.1.	364,000,000
					2020.1.1.	256,000,000
					2019.1.1.	228,000,000

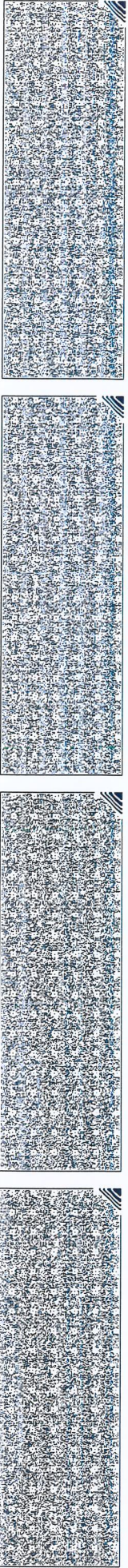
변동사항

\* 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2018. 6. 21	신규작성(신축)			- 이하여백 -
2018. 11. 1	행정구역 정리에 따른 주소변경[송산면 송산그린시티 EA B8블록 → 새솔동 송산그린시티 EAB8블록] - 이하여백 -			

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

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]





발급번호 : 202541590021415728

발행매수 : 1/2

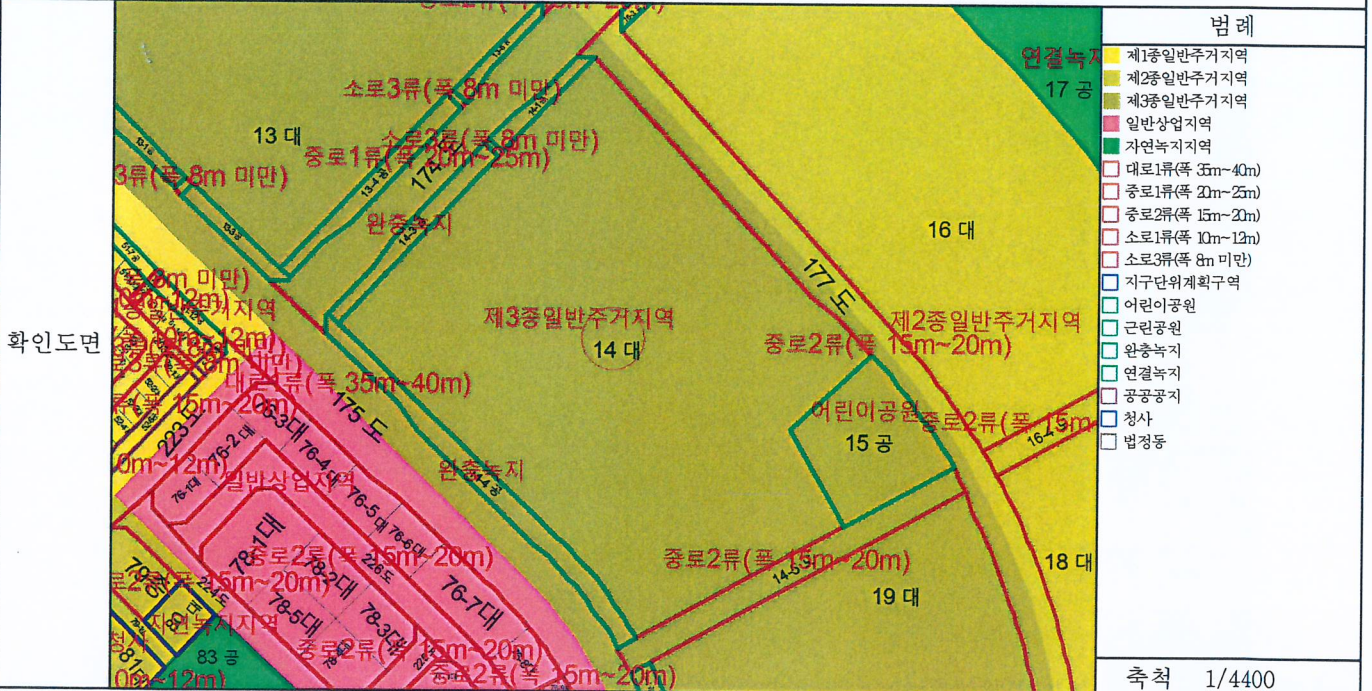
발급일 : 2025/ 01/ 17

# 토지이용계획확인서

처리기간

1 일

신청인	성명	장호용	주소	경기도 용인시 기흥구 서그대로 31,		
			전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m <sup>2</sup> )	
	경기도 화성시 새솔동		14	대	53,477.1	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(송산그린시티), 소로3류(폭 8m 미만)(소로3류(보행자전용))(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(중로2류(보행자전용))(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(중로2류)(접합) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2021-01-06)(새솔초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 특수지역<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 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/ 01/ 17

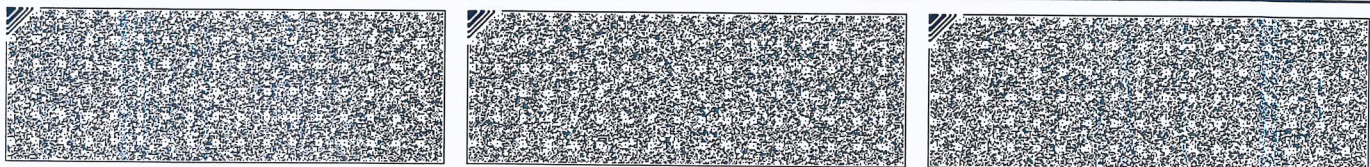
경기도 화성시장

화성시장인 민원사무전용

축척 1/4400

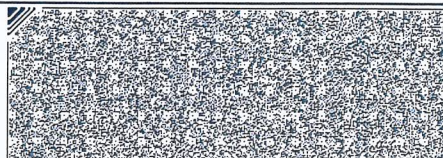
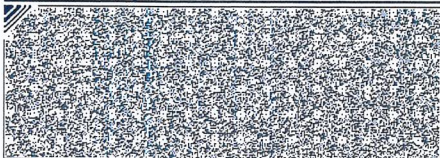
수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 민원



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

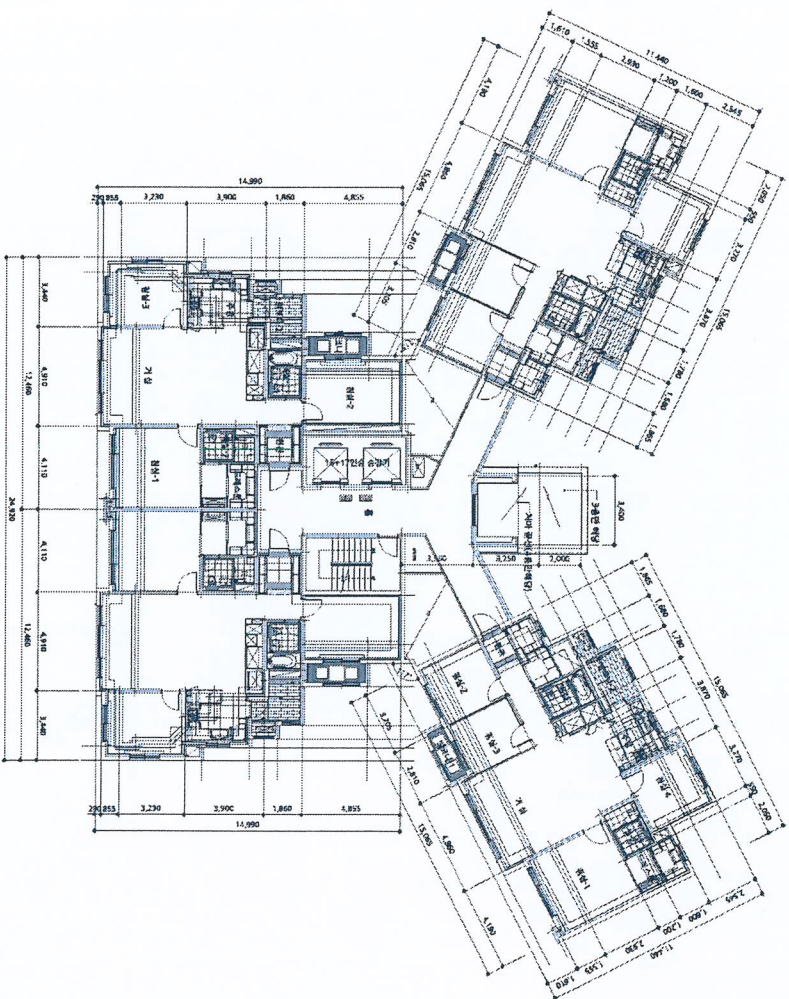
<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다.</li> <li>2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 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>



# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120182220002305	고유번호	4159014000-5-00000000	명칭	송산신도시 대방노블랜드 더퍼 스타지 1차-106동	호수/기구수/세대수	0호/0기/100세대
대지위치	경기도 화성시 새솔동	지번	송산그린시티 FAB8블	도로명주소	경기도 화성시 수노을1로 148 (새솔동)		

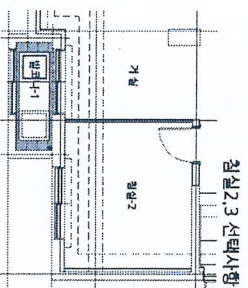
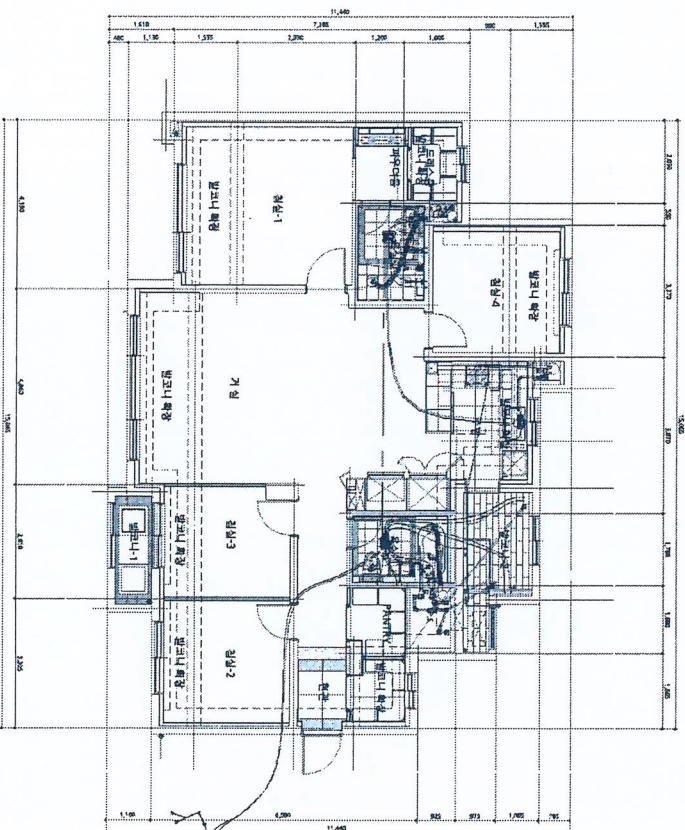


도면의 종류	평면도(23층)	축척	1 : 300	도면 작성자	(주)세종건축사사무소 건축사 이현주 (서명 또는 인)
--------	----------	----	---------	--------	-------------------------------

# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220182220021368	고유번호	4159014000-5-00000000	명칭	송산신도시 대방노블랜드 더퍼 스테이지 1차 106동	호명칭	
대지위치	경기도 화성시 새솔동	지번		도로명주소	경기도 화성시 수노을1로 148 (새솔동)		2304



도면의 종류	평면도	축척	1 : 150	도면 작성자	(주)세종건축사사무소 건축사 이현주 (서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	-------------------------------

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