

GTX-A(24년3월 개통 수서-성남-구성(용인)-동탄, 14분)
구성역 수혜지역
경기도 용인시 기흥구 상하동 504-4 외 5필지 매매

Teaser Memorandum

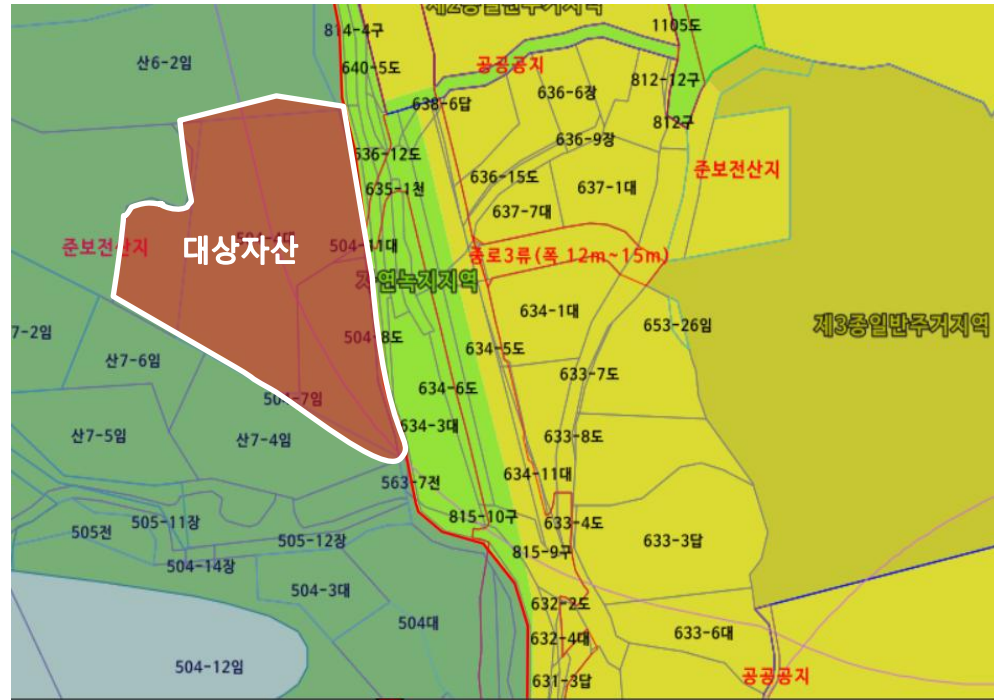
2025. 02.

Living Stone Investment, Inc.

구분	내용	시간
GTX-A 노선	2024년6월 수서-성남-구성(용인)-동탄 전부개통	14분
	어정역-기흥역-구성역을 거쳐 GTX-A로 환승할 경우 수서역까지	35분
버스	어정마을 정거장 10m (670번, 33번)	1분
자동차	경부고속도로 수원신갈 IC: 6.8km	14분
	경부고속도로/영동고속도로 신갈JC: 9.6km	17분

- ✓ GTX-A 노선 2024년 3월 개통 수혜지역
- ✓ 수인분당선, 용인에버라인 철도인프라
- ✓ 풍부한 배후 주거단지: 용인시 기흥구 인구 수 43만7,729명('24.06), 동백지구, 용인플랫폼시티
- ✓ 초, 중, 고, 대학 교육인프라
- ✓ 한국민속촌, 에버랜드, 동백호수공원, 골프장 등 여가생활 인프라
- ✓ 대형마트, 영화관 편의시설
- ✓ 용인세브란스병원(800병상 규모 종합병원)
- ✓ 반경 10km미터 이내에 삼성전자 수원 R&D 센터, 나노시티 기흥반도체캠퍼스, 화성캠퍼스, 반경 20km 이내에 SK반도체클러스터 등이 위치함.

허용용도



1. 단독주택 : 단독주택, 다중주택, 다가구주택, 공관
2. 공동주택 : 아파트X, 4층이하 연립주택, 다세대주택, 기숙사
3. 제1종, 제2종 근린생활시설
4. 문화및 집회시설
5. 종교시설
6. 판매시설
7. 운수시설
8. 병원시설
9. 교육연구시설
10. 노유자시설
11. 수련시설
12. 운동시설
13. 숙박시설 : 4층이하
14. 공장: 4층 이하의 건축물

첨단업종의 공장, 지식산업센터, 도정공장 및 식품공장과 읍·면지역에 건축하는 제재업의 공장으로서 별표 15 카목 (1)부터 (5)까지의 어느 하나에 해당하지 아니하는 것에 한한다.

- (1) 「대기환경보전법」 제2조제9호에 따른 특정대기유해물질이 같은 법 시행령 제11조제1항제1호에 따른 기준 이상으로 배출되는 것.
 - (2) 「대기환경보전법」 제2조제11호에 따른 대기오염물질배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표 1에 따른 1종사업장 내지 3종사업장에 해당하는 것.
 - (3) 「물환경보전법」 제2조제8호에 따른 특정수질유해물질이 같은 법 시행령 제31조제1항제1호에 따른 기준 이상으로 배출되는 것. 다만, 동법 제34조에 따라 폐수무방류배출시설의 설치허가를 받아 운영하는 경우를 제외.
 - (4) 「물환경보전법」 제2조제10호에 따른 폐수배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표 13에 따른 제1종사업장부터 제4종사업장까지 해당하는 것.
 - (5) 「폐기물관리법」 제2조제4호에 따른 지정폐기물을 배출하는 것.
- 또는 2)「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 공익사업 및「도시개발법」에 따른 도시개발사업으로 인하여 용인시 지역으로전하는 레미콘 또는 아스콘공장에 한한다.

15. 자동차관련시설 : 주차장, 세차장, 폐차장, 검사장, 정비공장, 운전학원, 차고 등
16. 창고
17. 위험물 저장 및 처리시설
18. 방송통신시설 : 방송국, 전신전화국, 촬영소, 통신용시설, 데이터센터

구분		내용
지역지구 등 지정여부	국토의 계획 및 이용에 관한 법률	도시지역, 자연녹지지역, 종로1류(폭 20m~25m)(접합)
	다른 법령 등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2013-03-28)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>
토지이용규제 기본법 시행령		-

II. 토지이용계획

용인시 도시계획 조례

제55조(용도지역에서의 용적률)

① 영 제85조제1항에 따른 각 용도지역의 용적률은 다음 각 호와 같다.<개정 2015. 1. 9, 2015. 12. 15, 2017. 1. 9, 2019. 3. 6>

16. 자연녹지지역 : 100퍼센트 이하

③ 제1항에도 불구하고 녹지지역, 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역에서 건축물인 도시계획시설은 영 제85조제1항 각 호의 범위에서 위원회 심의를 거쳐 따로 정할 수 있다.

④ 제1항에도 불구하고 임대주택(「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택 또는 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택을 말한다. 이하 같다)과 기숙사에 대해서는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 용적률을 완화할 수 있다.<개정 2016. 5. 27>

2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자가 「고등교육법」 제2조에 따른 학교의 학생이 이용하도록 해당 학교 부지 외에 건설하는 기숙사(「건축법 시행령」 별표 1 제2호라목에 따른 기숙사를 말한다)에 대해서는 영 제85조제1항 각 호에 따른 용도지역별 최대한도까지 건설을 허용할 수 있다.

가. 국가 또는 지방자치단체

나. 「사립학교법」에 따른 학교법인

다. 「한국사학진흥재단법」에 따른 한국사학진흥재단

라. 「한국장학재단 설립 등에 관한 법률」에 따른 한국장학재단

마. 가목부터 라목까지의 어느 하나에 해당하는 자가 단독 또는 공동으로 출자하여 설립한 법인

⑤ 제1항에도 불구하고 영 제85조제3항제6호에 따라 감염병관리시설을 설치하는 경우로서 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우에는 제1항 각 호에 따른 용도지역별 용적률 최대한도의 120퍼센트 이하로 용적률을 완화할 수 있다.<신설 2023. 12. 8>

1. 영 제85조제3항제6호가목에 따른 필요감염병관리시설일 것

2. 필요감염병관리시설 외 시설의 면적은 제1항에 따른 용적률에 해당하는 면적 이내일 것

⑥ 제4항 및 제5항은 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 경우에는 이를 적용하지 아니한다.<개정 2015. 1. 9, 2023. 12. 8>

1. 개발제한구역, 시가화조정구역, 녹지지역 또는 공원에서 해제되는 구역과 새로 도시지역으로 편입되는 구역 중 계획적인 개발 또는 관리가 필요한 지역인 경우

2. 기존의 용도지역 또는 용도지구 용적률이 높은 용도지역 또는 용도지구로 변경되는 경우로서 기존의 용도지역 또는 용도지구의 용적률을 적용하지 아니하는 경우

⑦ 「문화재보호법 시행령」 제35조제1항에 따른 등록문화재의 용적률은 제1항에서 정한 용적률의 150퍼센트를 적용한다.<개정 2023. 12. 8>

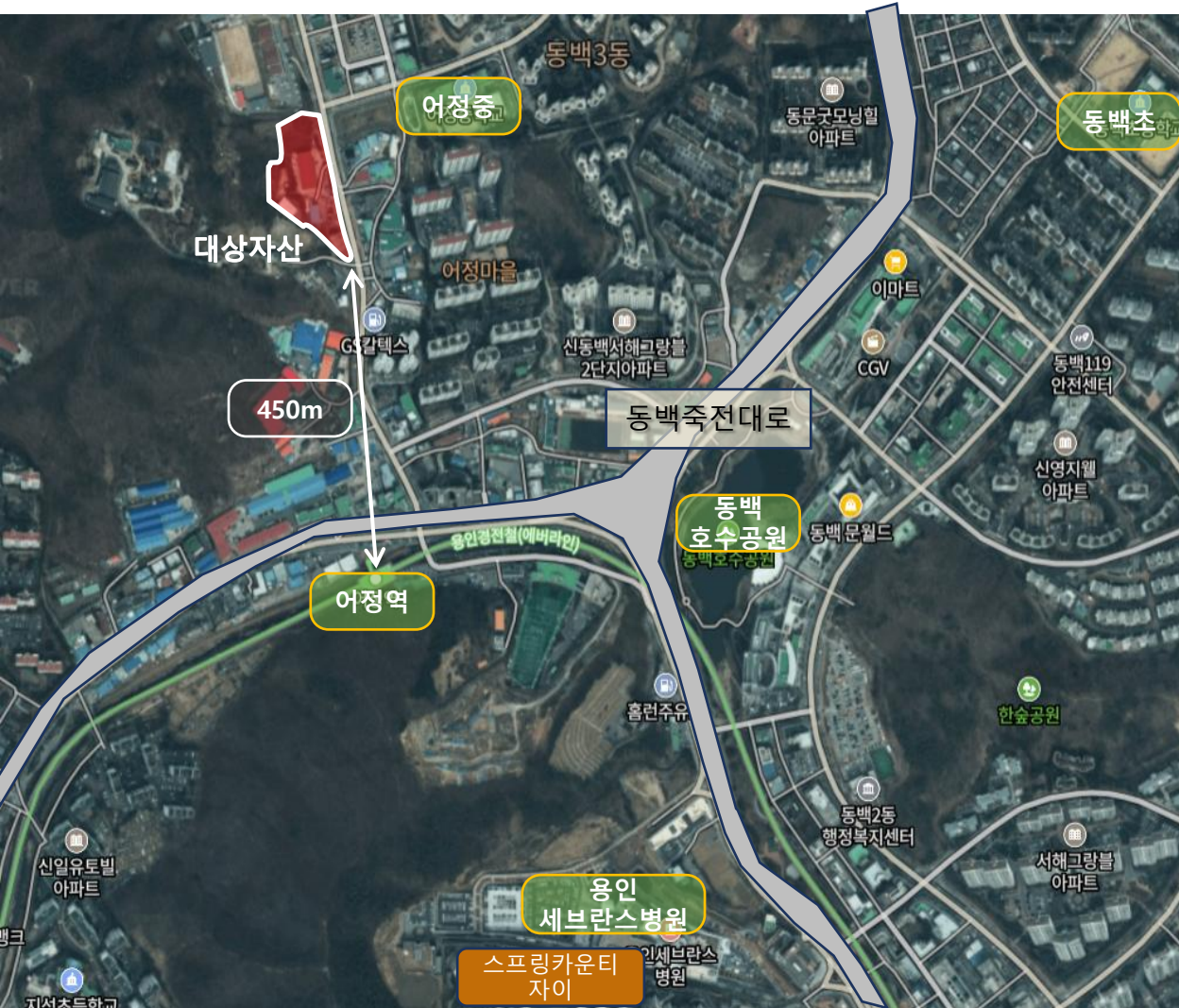
제55조의2(사회복지시설을 설치·기부하는 경우의 용적률 완화) 영 제85조제11항에 따라 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부에 「영유아보육법」 제2조제3호에 따른 어린이집, 「노인복지법」 제36조제1항제1호에 따른 노인복지관 또는 「사회복지사업법」 제2조제4호에 따른 사회복지시설을 설치하여 기부하는 경우에는 기부하는 시설의 연면적의 2배 이하의 범위에서 추가 건축을 허용할 수 있다. 다만, 해당 용적률은 다음 각 호의 기준을 초과할 수 없다.<개정 2019. 3. 6>

1. 제55조제1항에 따른 용적률의 120퍼센트

2. 영 제85조제1항 각 호의 구분에 따른 용도지역별 용적률의 최대한도 [본조신설 2015. 5. 18] [제목개정 2019. 3. 6]

Ⅲ. 토지 및 건물이용현황

Discussion Purpose



[토지현황]

지번	지목	면적	법정 건폐율	법정 용적률
용인시 기흥구 상하동 504-4	대	4,966 m ² (1,502.21 평)	20% (성장관 리방안 수립시 30%)	100% (사회복 지시설 설치기 부시 120%)
용인시 기흥구 상하동 504-2	대	1,723m ² (521.20평)		
용인시 기흥구 상하동 504-6	대	30m ² (9.07평)		
용인시 기흥구 상하동 504-5	임야	1,159m ² (350.59평)		
용인시 기흥구 상하동 504-7	임야	15m ² (4.53평)		
용인시 기흥구 상하동 504-8	도로	13m ² (3.93평)		
합계		7,906m ²	2,391.5평	

[건물현황]

도로명	대지면적	연면적	건폐율 용적률	용도 (층수, 준공)
안동로 178	4,966m ²	2,966.4m ²	19.79% 59.72%	근생/문화, 집회시설 (3F, 2009. 1)
안동로 180	1,723m ²	624m ²	18.11% 36.22%	소매점 (2F, 2009.10)
합계		3,590.4m ²	1,086.1평	

IV. 매매가격

Discussion Purpose

구분	용도지역 지목	면적		법정건폐율	법정용적률	매매가격			
		대지면적	연면적	최대 지상층 면적		공시지가(2024년)	배수*	가격	토지면적기준 (단가)
대상자산 (상하동 504-2,4,5,6,7,8)	자연녹지지역 대, 임야, 도로	7,906 m ² (2,391.5 평)	3,590.4m ² (1,086.1평)	20%(30%성장관 리권역)	100% (사회복지시설 설치기부시 120%)	대 1,281,000 원/m ² 대 1,323,000 원/m ² 임야 73,200 원/m ² 대 1,323,000 원/m ² 임야 268,600 원/m ² 도로 291,600 원/m ²	X 2.0	180억원	2,276,751원/m ² (7,526,486원/평)



*배수 = 토지면적기준 매매가 대비 2024년 개별공시지가. 즉, 매매가격은 개별공시지가 대비 몇배에 해당되는 금액인지 보여줌.

Contacts

Living Stone Investment

대표 신 희 용

M : 010-9174-3333

E : shy1015n@naver.com



This publication must not be copied, reproduced or transmitted in any form or by any means, either in whole or in part, without the prior written consent of writer. The information contained in this publication has been obtained from sources generally regarded to be reliable. However, no representation is made, or warranty given, in respect of the accuracy of this information. Writer would like to be informed of any inaccuracies so that writer may correct them. Writer does not accept any liability in negligence or otherwise for any loss or damage suffered by any party resulting from reliance on this publication.