

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박순옥 소유물건(2024타경6481)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원 사법보좌관
주연중

감정평가서번호: SY2410-1-006

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

서연감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김수미

감정평가액	육억칠천사십육만이천사백원정(W670,462,400.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 주연중		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 성남지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박순옥 (2024타경6481)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.29	2024.10.28 ~ 2024.10.29	2024.10.30	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	104.8	토지	104.8	6,000,000	628,800,000
	건물	177.16	건물	177.16	-	39,812,400
	[제시외건 물]	(16.72)	제시외건물	(16.72)	-	1,850,000
합계					W670,462,400	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 성남시 중원구 금광동 소재 “금광2동행정복지센터” 서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)로서, 수원지방법원 성남지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준 및 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거 “시장가치” 를 기준하여 감정평가하였으며, 의뢰인이 별도로 제시한 감정평가조건은 없음.

4. 감정평가방법

1) 본건은 토지와 건물에 대한 평가로서 『감정평가에 관한 규칙』 제7조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가하며, 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제12조와 제14조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 타방식인 거래사례비교법에 의하여 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

2) 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 다른 평가방법에 의하여 산정한 시산가액과의 합리성의 검토를 생략하고 주된 방법에 의한 평가액으로 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기준시점 결정 및 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료시점인 2024년 10월 29일임.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 의거 2024년 10월 28일 ~ 29일자로 대상물건에 대하여 실지조사를 실시하여 가격자료 수집 및 현장조사 등을 진행하였음.

7. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의하였으며, 토지의 위치 및 경계확인 등 지적도 등 관련 공부서류와 현장 확인 등에 의한 바, 정확한 지적 및 경계 확인은 측량을 요하므로 경매진행시 참고하시기 바람.
- 본건 건물의 이용상황 등은 내부조사가 불가하여 건축물대장, 외부관찰 등을 근거로 표준적인 이용상황을 기준으로 평가하되 지층 부분은 공부상 대피실 및 보일러실이나 주택으로 이용중인 점을 고려하여 평가하였으며 도면과 현황이 일부 상이할 수 있으므로 경매진행시 참고하시기 바람.
- 본건 지상에 소재하는 대문, 담장, 바닥포장, 계단 등은 거래관행 및 물건의 특성을 고려하여 본건에 포함하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- 본건은 성남시 도심 공공주택 복합사업 예정지구 내 소재하며 사업진행에 따른 가격변동, 경매 참여시 권리변동 등에 유의하시기 바람.
- 후첨 ‘건물개황도’ 및 ‘사진용지’와 같이 제시외건물 ㉠~㉡이 소재하는 바, 구조, 사용자재, 시공정도 등을 종합적으로 참작하고 개략적으로 면적 사정하여 관찰감가법에 의한 감정평가액을 ‘토지건물 감정평가명세표’에 표기하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 토지가액의 산출근거

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

“공시지가기준법”이란 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

<대상토지의 개요>

기호	소재지	지번	지목	면적(㎡)	용도지역
1	중원구 금광동	3590	대	104.8	2종일반주거지역

1. 비교표준지의 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 의하여 평가대상 토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상 토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정함.

[2024.01.01.기준]

기호	소재지	지번	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	도로조건	형상지세	공시지가(원/㎡)
가	중원구 금광동	3565	대	203.8	2종일주	단독주택	세로(가)	세장형평지	2,445,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 시점수정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

[기준시점: 2024.10.29]

기 간	성남시 중원구 주거지역 지가변동률	비 고
2024.01.01 ~ 2024.09.30	2.027%	2024년 9월 누계
2024.09.01 ~ 2024.09.30	0.232%	2024년 9월
2024.01.01 ~ 2024.10.29	2.256%	$(1 + 0.02027) * (1 + 0.00232 * 29/30)$ ≒ 1.02256

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 미고시상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장적용함(이하 동일).

3. 지역요인(1.00)

본건은 비교표준지와 지리적으로 인근에 소재하며, 가격 형성에 있어 상호 대체 및 경쟁 관계에 있는 지역에 소재하여 지역요인은 동일함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 개별요인

1) 개별요인 비교항목

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 적합성 등
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 누계
1/가	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교내용	본건은 비교표준지 대비 유사함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 요인 보정치 산정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 대법원 판례[2003다 38207(2004.05.14.선고), 2002두5054(2003.07.25.선고)](99두7968), 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28.) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 평가대상 토지가 속하고 있는 인근 지역 내 평가사례 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인으로 보정함.

2) 그 밖의 요인 보정 산정식

$$\text{격차율} = \frac{\text{사례단가(원/㎡)} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정치}}$$

3) 인근 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회]

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
A	금광동 0000	대	38.2 (지분)	2종일주	단독	5,790,000	2023.09.05	경매
B	금광동 0000	대	104.8	2종일주	단독	5,960,000	2024.03.05	경매 (본건)
C	금광동 0000	대	142.1	2종일주	단독	5,020,000	2023.05.26	담보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 격차율 산정

용도지역, 지목, 이용상황 및 공법상제한 등이 동일·유사하고, 인근지역에 위치하며 비교가능성이 높은 사례를 선정하는 바, 기호(가)는 평가사례 A를 그 밖의 요인 보정치 사례로 선정함.

<표준지 가>

구분	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율 산정치	격차율 결정치
사례A	5,790,000	1.02870	1.000	1.010	6,015,735	2.406	2.40
비교표준지 가	2,445,000	1.02256	-	-	2,500,159		

- 지가변동률(성남시 중원구 주거지역, 2023.09.05. ~ 2024.10.29.) : 1.02870
- 지역요인비교 : 비교표준지와 사례는 인근지역 또는 동일수급권 내에 소재하여 대체로 유사함(1.000)
- 개별요인 비교

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율 누계
가/A	1.00	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	1.010

※ 비교표준지는 사례 대비 교통시설과의 접근성 등 접근조건에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치는 비교표준지 공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 외에 인근지역의 평가사례, 정상지가 수준 등 제반사항에 대한 보정으로서, 평가사례 및 거래사례를 기준으로 산정된 보정치는 인근 지가수준, 최근의 부동산 경기동향 등을 반영하였는바 적정성이 인정되는 것으로 판단되어 그 밖의 요인 보정치를 결정함(표준지 가 : 2.40).

6. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	2,445,000	1.02256	1.00	1.000	2.40	6,000,382	6,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임(『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제7항)

1. 비교거래사례의 선정

1) 인근지역 유사물건의 거래사례

[출처: KAIS, 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	거래금액(원)	토지단가(원/㎡)	거래시점
#a	금광동 0000	대	148.6	2종일주	835,000,000	5,130,000	2021.08.25
* 건물(벽돌조, 단독주택, 251.82㎡, 사용승인일 1988.12.14.)							
* 토지단가 : { 835,000,000 - (1,000,000 × 13/45 × 251.82) } / 148.6 ≒ 5,130,000							

2) 비교사례의 선정

평가대상 토지의 인근지역에 소재하는 상기 거래사례 중에서 평가대상 토지와 용도지역·이용현황 및 주위환경 등에서 동일·유사하고, 비교가능성이 높은 ‘거래사례 #a’ 을 비교거래사례로 선정함.

2. 사정보정(1.00)

비교사례는 거래당사자 간에 특수한 사정이 개입되지 않은 정상적인 사례인 것으로 판단됨.

3. 시점수정

사례의 거래일자로부터 본건 평가 기준시점까지의 성남시 중원구 주거지역 지가변동률을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 지역요인(1.00)

본건은 비교사례와 지리적으로 인근지역에 소재하고 가격 형성에 있어 상호 대체 및 경쟁 관계에 있는 지역에 소재하여 지역요인은 동일함.

5. 개별요인

1) 개별요인 비교항목

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 적합성 등
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 누계
1/# a	1.05	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.103
비교내용	본건은 사례 대비 가로의 폭, 구조 등 가로조건, 교통시설과의 접근성 등 접근조건에서 우세함.						

6. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기호	사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시정수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	# a	5,130,000	1.00	1.08018	1.00	1.103	6,112,080	6,110,000

다. 토지 감정평가액의 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 주된 방법에 따른 시산가액을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법에 따른 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정함.

[단위 : 원/㎡]

기호	주된 방법 시산가액 (공시지가기준법)	다른 감정평가방법 시산가액 (거래사례비교법)	토지 감정평가액 결정
1	6,000,000	6,110,000	6,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 건물가액의 산출근거

건물에 대한 평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 원가법으로 산정하며, “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

<대상물건의 개요>

기호	소재지	구조	층수	용도	면적(㎡)
2	금광동 3590	벽돌조 슬래브지붕	2층	주택	177.16

1. 재조달원가 산정

1) 표준단가(출처: 건축물재조달원가자료집, 2023, 한국부동산연구원)

구분	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	3	1,408,000	45 (40~50)
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	4	1,208,000	45 (40~50)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 재조달원가의 결정

재조달원가는 상기 건축물 표준단가 자료를 참고로 하되 건물의 시공방법 및 시공정도, 관리 및 이용상태, 유지·보수의 정도, 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 표준단가를 결정하고 기타 부대설비의 존재유무 및 이에 따른 보정단가 등을 고려하여 다음과 같이 결정함.

기호	층별	구조	용도	재조달원가 (원/㎡)
2	1,2층	벽돌조	주택	1,200,000
	지층	벽돌조	주택	1,000,000
	1층	벽돌조	부속사	600,000

2. 감가수정 및 적용단가의 결정

감가수정은 건물이 물리적으로 존속가능한 내용연수의 범위내에서 기능적·경제적 효용가치의 지속가능한 연한인 경제적 내용연수를 기준으로 경과연수를 고려한 정액법을 적용함.

층별	재조달 원가 [A]	경제적 내용연수 [B]	잔존내용연수[C]			잔존 가치율 [D=C/B]	적용단가 (원/㎡) [A×D]
			경년 감가	관찰 감가	적용		
1,2층	1,200,000	45	9	-	9	9/45	240,000
지층	1,000,000	45	9	-	9	9/45	200,000
1층(부속사)	600,000	45	9	-	9	9/45	120,000

※ 사용승인일: 1988.09.23

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 건물가액의 결정

기호	층별	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
2	1, 2층	112.75	240,000	27,060,000
	지층	62.79	200,000	12,558,000
	1층(부속사)	1.62	120,000	194,400
합 계				39,812,400

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액

구분		면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
기호1	3590번지	104.8	6,000,000	628,800,000	토지
기호2	위지상	177.16	-	39,812,400	건물
제시외건물(㉠~㉡)		(16.72)	-	1,850,000	
합 계				670,462,400	

2. 결정 의견

상기의 평가사례와 거래사례가격 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가격과 원가법에 의한 건물가격 등을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함이 적정하다고 판단됨.

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 성남시 중원구 금광동	3590	대	제2종일반 주거지역	104.8	104.8	6,000,000	628,800,000	
2	" [도로명주소] 경기도 성남시 중원구 광명로323번길 14-6			벽돌조 슬래브지붕 2층건 주택					
				1층	57.21	112.75	240,000	27,060,000	1,200,000 × 9/45
				2층	55.54				
				지층	62.79	62.79	200,000	12,558,000	1,000,000 × 9/45
				지층: 대피소 및 보일러실 벽돌조 슬래브지붕 단층 부속사	1.62	1.62	120,000	194,400	600,000 × 9/45
소 계								₩668,612,400	
㉠	[제시외건물] 경기도 성남시 중원구 금광동	3590 위 지상	차양	렉산지붕 지층	(4.4)	4.4	일괄	1,850,000	
㉡	"	"	발코니	샷시조 1층	(4.8)	4.8			
㉢	"	"	보일러실	철제 1층	(0.40)	0.40			

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
㉔	"	"	계단실	벽돌조 1층	(1.92)	1.92			
㉕	"	"	발코니	판넬조 2층	(4.8)	4.8			
㉖			보일러실	철제 2층	(0.40)	0.4			
합 계								₩670,462,400.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 성남시 중원구 금광동 소재 "금광2동행정복지센터" 서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택 및 다세대주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고 인근에 버스정류장 등이 소재하는바 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

인접지 및 인접도로 대비 평탄한 세장형의 토지로서 주거용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 북측으로 노폭 약 4미터의 도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 가축사육제한구역, 비행안전제6구역(전술), 대기환경규제지역, 도시교통정비지역, 과밀억제권역임.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물감정평가요항표

(1) 건물의 구조 (4) 부합물 및 종물	(2) 이용상태 (5) 공부와의 차이	(3) 설비내역 (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)
----------------------------	-------------------------	------------------------------------

(1) 건물의 구조

벽돌조 슬래브지붕 2층 건물로서,
외벽 : 벽돌쌓기 마감 등
창호 : 샷시창호 등

(2) 이용상태

주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스 설비 등을 갖춘 것으로 조사되었음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 '건물개황도' 및 '사진용지'와 같이 ㉠~㉡이 소재함.

(5) 공부와의 차이

본건 지층 부분은 공부상 대피실 및 보일러실이나 인근 탐문시 주택으로 이용중인 것으로 조사되었으므로 경매진행시 참고하시기 바람.

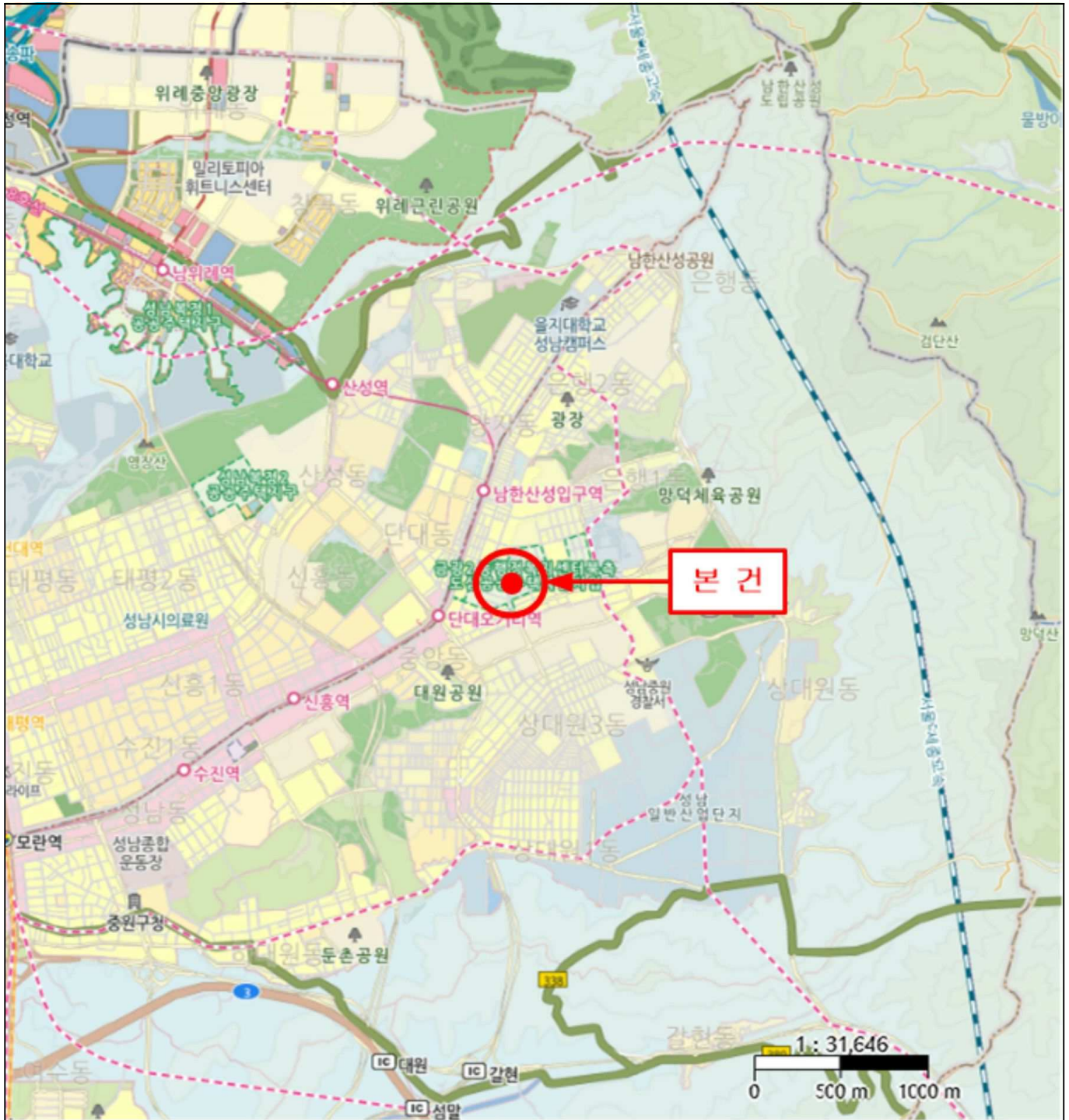
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상임.
- 본건 건물의 이용상황 등은 건축물대장, 외부관찰, 탐문조사 등을 근거로 작성하였으며 도면과 현황이 일부 상이할 수 있으므로 경매진행시 참고하시기 바람.

광역 위치도



소재지	경기도 성남시 중원구 금광동 3590
-----	----------------------



위치도



소재지	경기도 성남시 중원구 금광동 3590
-----	----------------------



지 적 도



건물개황도

축척없음



기호(2) 지층 공부상 면적 : 62.79㎡



기호(2) 1층 주택 공부상 면적 : 57.21㎡
1층 부속사 공부상 면적 : 1.62㎡

<제시외건물>

- ㉠ 지층 렉산지붕(차양) 약 4.4㎡
- ㉡ 1층 샷시조(발코니) 약 4.8㎡
- ㉢ 1층 철타(보일러실) 약 0.40㎡
- ㉣ 1층 벽돌조(계단실) 약 1.92㎡

※ 건축물대장, 외부관찰, 탐문조사 등을 근거로 작성하였으며 도면과 현황이 상이할 수 있으므로 경매진행시 참고하시기 바람.

건물개황도

축척없음



기호(1) 2층 공부상 면적 : 55.54㎡

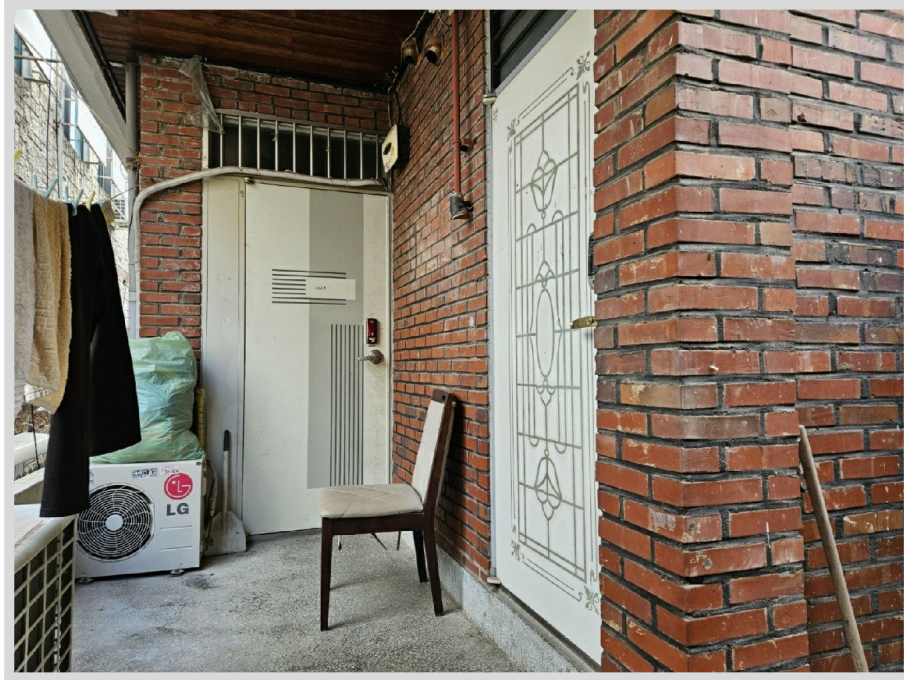
<제시외건물>

㉠ 2층 판넬조 (발코니) 약 4.8 ㎡

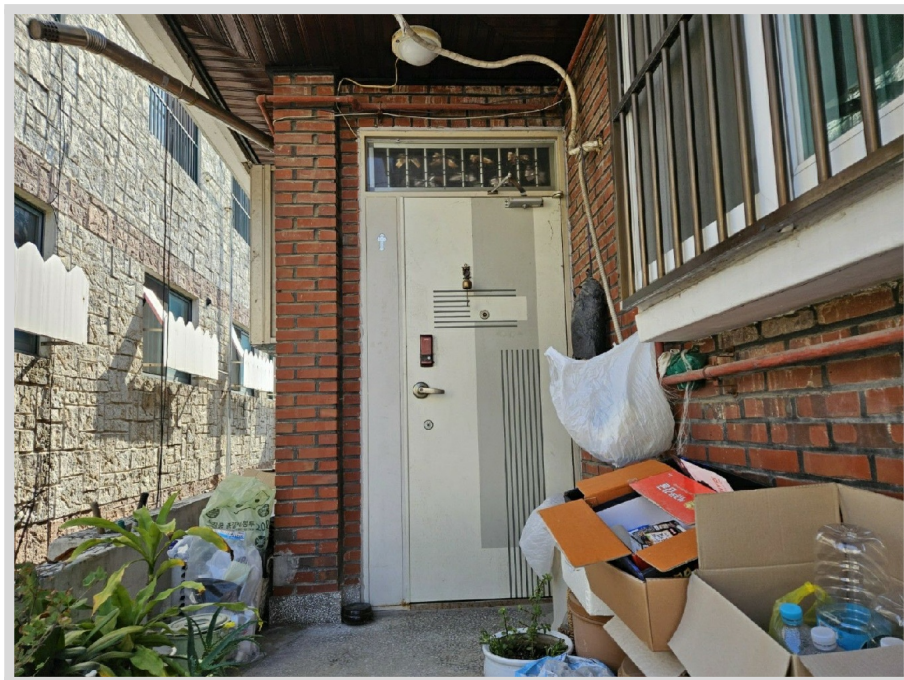
㉠ 2층 철제(보일러실) 약 0.40 ㎡

※ 건축물대장, 외부관찰, 탐문조사 등을 근거로 작성하였으며 도면과 현황이 상이할 수 있으므로 경매진행시 참고하시기 바랍니다.





1



2

