

# 감정평가서

## Appraisal Report

의뢰인	일산신용협동조합 이사장
건명	최혜진 담보물
감정서번호	가람 0419-08-30160

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



**(주)가람감정평가법인 경인지사**

**KAARAM APPRAISAL CO., LTD.**

**TEL:032)547-1551 FAX:032)547-1550**

## **감정평가 윤리준수 확인서**

사회성과 공공성을 가진 감정평가 업무를 수행하는 전문자격사로서 아래와 같은 윤리기준을 준수하였음을 확인합니다.

- 본인은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 관련 법령상 규정된 윤리규정을 준수하여 감정평가서를 작성하였습니다.
- 본인은 본 감정평가와 관련하여 감정평가 보수 이외에 어떠한 명목의 대가도 받지 아니하였으며, 감정평가 의뢰의 대가로 금품·향응 및 그 밖의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속하지 않았습니다.
- 본인은 독립성·객관성·공정성을 유지하고 감정평가업무를 수행하였으며, 본 감정평가와 관련하여 불공정한 감정평가를 할 우려가 있거나, 이해관계 등의 이유로 자기가 감정평가 하는 것이 타당하지 아니하다고 인정되는 경우에 해당하지 않습니다.
- 본인은 감정평가 업무를 수행함에 있어 알게 된 의뢰인과 관련된 정보를 정당한 사유없이 타인에게 누설하지 아니할 것입니다.

# 감정평가서 개요 OVERVIEW OF APPRAISAL

## 감정평가의 대상 물건

소재지	경기도 성남시 중원구 여수동 185 베스티안 제1층 제105호외 1개호		
물건종류	구분건물	이용상황	근린생활시설

## 감정평가액

구분	층 / 호수	수량	감정평가액(원)	비고
가	제1층 제105호	1개호	665,000,000	비준가액
나	제1층 제106호	1개호	880,000,000	비준가액
감정평가액 합계			1,545,000,000	

## 임대내역

주택 (방수 : )	임대보증금(원)	-	월임대료(원)	-
주택 외 (갯수 : )	임대보증금(원)	-	월임대료(원)	-
기타	-			

## 물건상황 / 참고 및 유의사항

안정성, 환가성 시장성, 주위환경 등	본 건물은 근린생활시설로서, 안정성, 환가성, 시장성 및 주위환경 등 제반여건은 무난한 편임.		
참고 및 유의사항	- '의견란 1- 5항' 참조.		

## 임대차 내역 조사표

임대차 내역					
일련 번호	임대부분	임차인	임대금액(원)		비고(상가수)
			임대보증금	월임대료	
가	제1층 제105호	-	현 황 공 실 임.		1
나	제1층 제106호	-	현 황 공 실 임.		1
	합 계				

※ 본건 임대차 내역은 이해관계인의 부재로 귀 지점과 협의하여 사진용지로 대체하였는바, 향후 업무진행 시 참고바람.

임대료 조사서									
일련 번호	층	통칭 (호)	보증금 (원)	월임대료 (원)	임대기간	임대면적 (㎡)	임차인	상호	비고
가	1	105호	-	-	-	36.66	-	-	-
나	1	106호	-	-	-	46.62	-	-	-
합계	현황 임대료		-	-	-	-	-	-	-
	추정 임대료		21,800,000	8,000,000	-	-	-	-	-
	총 합계		21,800,000	8,000,000	-	-	-	-	-

### 주민등록 전입세대 열람 내역

n 주소 :

n 열람일 :

순번	세대구성명	전입일자	등록구분	비고 (소유자와의 관계)
-	-	비주거용 부동산으로 해당사항없음.		-

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

김 훈 규

金 勳 圭



(주)가람감정평가법인 경인지사 지사장 박경모



감정평가액 일십오억사천오백만원정 (₩1,545,000,000.-)

의뢰인	일산신용협동조합 이사장	감정평가목적	담보	
채무자	최혜진	제출처	일산신용협동조합	
소유자 (대상업체명)	최혜진	기준가치	시장가치	
		감정평가 조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등	기준시점	조사기간	작성일
		2019.08.12	2019.08.12	2019.08.13

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	1,545,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩1,545,000,000

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자: 감정평가사

정원정

鄭 隱 正



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본 건은 경기도 성남시 중원구 여수동 소재 “성남시청” 남측 인근에 위치하는 부동산으로서 금융기관 담보 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가의 대상 물건

소재지	경기도 성남시 중원구 여수동 185 베스티안 제1층 제105호외 1개호				
이용상황	업무시설(오피스텔), 근린생활시설	건물의 구조 및 규모	철근콘크리트조 평지붕 지하6층 / 지상10층	사용승인일	2019.04.29

기호	층·호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
가	1층 제105호	제1종 근린생활시설 (소매점)	36.66	37.29	73.95	8.002
나	1층 제106호	제1종 근린생활시설 (소매점)	46.62	47.42	94.04	10.182

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 기준시점 및 실지조사 기간

### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 **2019년 08월 12일**임.

### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 **2019년 08월 12일** 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

## 4. 기준가치 및 감정평가의 조건

### 가. 기준가치

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 나. 감정평가의 조건

없 음.

## 5. 기타 참고사항

가. 본 건은 소유권 이전중인 부동산으로 소유자는 귀 지점의 요청에 의거 매수자 “최혜진” 으로 표기하였음.

나. 본 건은 공급계약서 사본상 기호(가)는 \ **730,000,000**원(부가세 미포함), 기호(나)는 \ **950,000,000**원(부가세 미포함)에 매매계약 되었는데, 향후 업무진행시 재확인바람.

다. 본 건의 임대차 내용확인 은 이해관계인의 부재로 귀 지점과 협의하여 사진용지로 대체하였는데, 향후 업무진행시 재확인바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 감정평가 방법 및 절차

### 1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

#### 가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

#### 나. 감정평가 관련 규정의 검토

##### n 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

##### n 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## n 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

- ① 감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래 사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

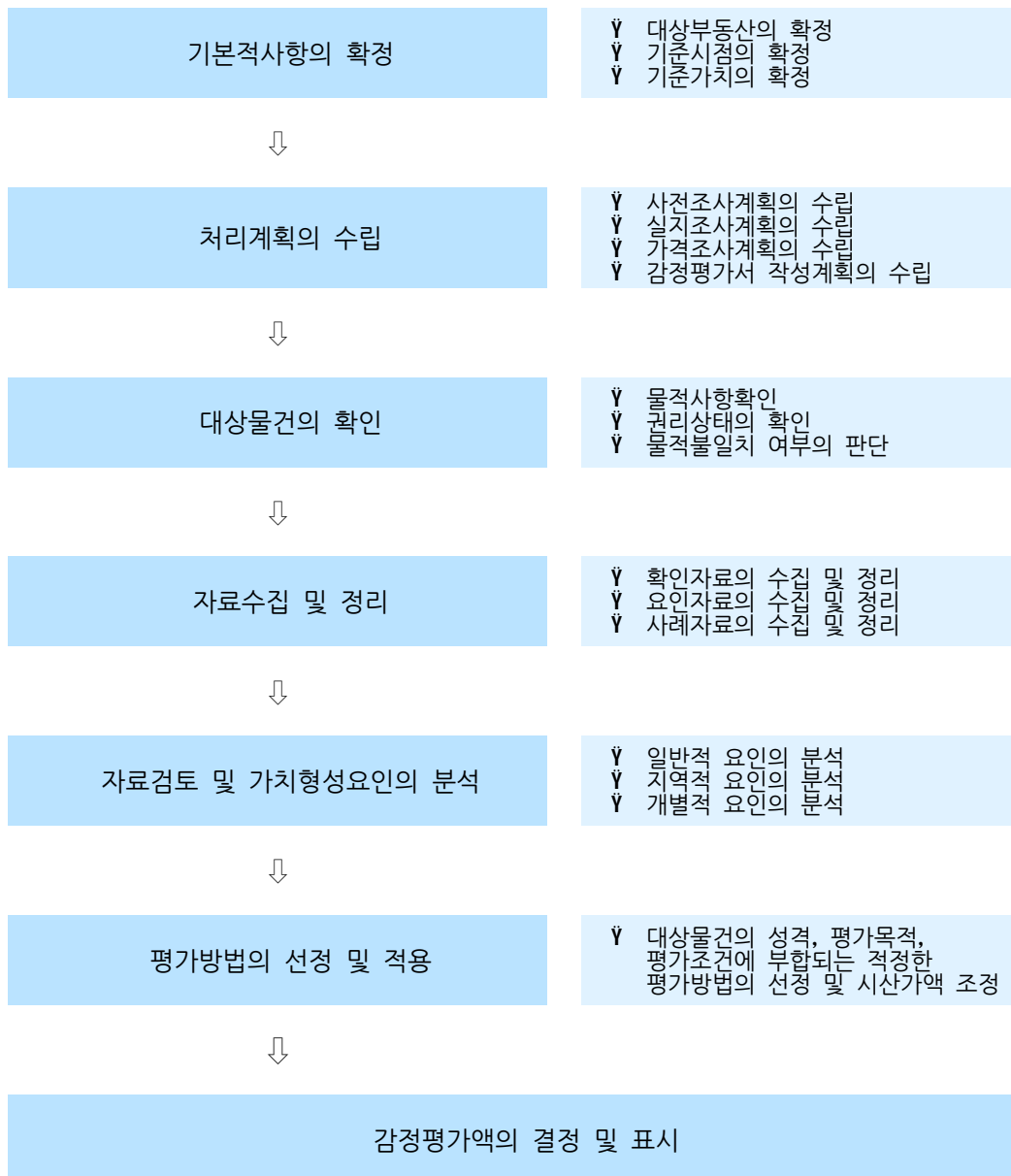
## 다. 본 건에 적용한 감정평가방법

- 1) 본 건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 인근 지역내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.
- 2) 본 건의 면적, 구조 등은 집합건축물대장 등의 공부를 기준하였으며, 위치확인은 건축물현황도 및 현장조사에 의거하여 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 감정평가 절차

본 감정평가보고서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III 감정평가액 결정에 참고한 자료

### 1. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	층수 (타입)	전유면적당 가격수준(원/㎡)	비고
본 건 유사	근린생활시설	1층	20,000,000 ~ 22,000,000 내외	-

### 2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계)

기호	소재지 층·호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	비고
a	여수동 183외 성남여수오렌지카운티 제1층 제108호	근린 생활시설	42.82	888,320,000	20,745,446	'19.07.05	-
b	여수동 183외 성남여수오렌지카운티 제1층 제106호	근린 생활시설	28.84	600,400,000	20,818,308	'19.04.25	-

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당자료의 출처를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 동·층·호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 평가목적	비고
c	여수동 183외 성남여수오렌지카운티 제1층 제109호	근린 생활시설	41.84	960,000,000	22,944,551	'19.03.06 담보	-
d	여수동 183외 성남여수오렌지카운티 제1층 제112호	근린 생활시설	44.12	1,013,000,000	22,960,109	'19.03.06 담보	-
e	여수동 183외 성남여수오렌지카운티 제1층 제113호	근린 생활시설	46.54	1,068,000,000	22,948,002	'19.03.06 담보	-
f	여수동 201 시티파크 제1층 제105호	근린 생활시설	45.68	963,000,000	21,081,436	'19.04.24 담보	-

### 4. 인근 유사부동산의 경매통계 분석

(출처 : 인포케어)

구 분	경기 성남시 중원구			비고
	낙찰가율(%)	낙찰률(%)	낙찰건수/총건수	
상가 / 근린상가	76.6	42.1	8/19	최근 1년 평균
상가 / 주상복합(상가)	94.5	25	1/4	최근 1년 평균

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV 거래사례비교법에 의한 가액

### 1. 비교사례의 선정

#### 가. 비교사례의 선정 및 그 사유

상기 참고자료 중 대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

본 건 기호	비교사례 선정
가,나	a

#### 나. 선정된 비교사례

기호	소재지 층·호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	비고
a	여수동 183외 성남여수오렌지카운티 제1층 제108호	근린 생활시설	42.82	888,320,000	20,745,446	'19.07.05	-

▷ 공용 면적(㎡) : 53.196

▷ 대지권(㎡) : 9.554

▷ 사용승인일 : 2019.02.27

※ 거래사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

## 3. 시점수정

### 가. 지역별 자본수익률 (매장용(집합), 경기)

(출처 : 한국감정원, 단위 : %)

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
2019년	-	0.43	-	-

### 나. 시점수정치

본 건 기 호	비교 사례	지 역 (산 정 기 간)	유형	시점 수정치	비고(계산식)
가,나	a	경기 (19.07.05 ~ 19.08.12)	매장용 집합	0.184% (1.00184)	$1+0.0043*39/91 \approx 1.00184$

※ 조사·발표되지 아니한 분기는 조사·발표된 분기별 자본수익률 중 기준시점에 가장 가까운 분기의 자본수익률을 기준으로 추정하여 적용하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 가치형성요인 비교

n 기호 (가) : 사례 (a)

가치형성요인		검토의견	격차율
항 목	세 부 항 목		
외 부 요 인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	본 건물은 사례 대비 외부요인(가로의 폭, 구조 등)이 열세함.	<b>0.95</b>
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건 물 요 인	시공업체의 브랜드	본 건물은 사례 대비 건물요인이 대체로 유사함.	<b>1.00</b>
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
개 별 요 인	층별 효용	본 건물은 사례 대비 개별요인이 대체로 유사함.	<b>1.00</b>
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	담보로서의 안정성, 환가성, 최근의 부동산 가격동향 등을 고려하였음.	<b>0.92</b>
<b>가치형성요인 비교치</b>			<b>0.874</b>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

n 기호 (나) : 사례 (a)

가치형성요인		검토의견	격차율
항 목	세 부 항 목		
외 부 요 인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	본 건물은 사례 대비 외부요인(가로의 폭, 구조 등)이 열세함.	<b>0.95</b>
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건 물 요 인	시공업체의 브랜드	본 건물은 사례 대비 건물요인이 대체로 유사함.	<b>1.00</b>
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
개 별 요 인	층별 효용	본 건물은 사례 대비 개별요인(위치별 효용 등)이 우세함.	<b>1.04</b>
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	담보로서의 안정성, 환가성, 최근의 부동산 가격동향 등을 고려하였음.	<b>0.92</b>
<b>가치형성요인 비교치</b>			<b>0.909</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
가	a	20,745,446	1.000	1.00184	0.874	18,164,882	36.66	665,924,574	665,000,000
나	a	20,745,446	1.000	1.00184	0.909	18,892,308	46.62	880,759,399	880,000,000
합계							83.28		1,545,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V 수익환원법에 의한 가액

### 1. 적용 임대료 결정

#### 가. 인근 유사물건의 임대수준

지리적 위치	이용상황	층수	임대료 수준	비고
본 건 유사	근린생활시설	1층	보증금 270,000원/㎡ 내외 / 월 97,000원/㎡ 내외	-

#### 나. 본 건 임대현황 및 적용 임대료의 결정

본 건은 현황 공실인 바, 인근 유사물건의 시장 임대료를 기준으로 적용임대료로 결정하였음.

기호	면적 (㎡)	본 건 임대현황(원)			적용 임대료 결정(원)		
		보증금	월임대료	관리비	보증금	월임대료	관리비
가	36.66	-	-	-	9,800,000	3,500,000	-
나	46.62	-	-	-	12,000,000	4,500,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 가능총수익 산정

(단위 : 원)

기호	① 임대 보증금	② 보증금 운용이율	③=(①x②) 임대보증금 운용수익	④ 연간 임대료	⑤ 연간 관리비	(③+④+⑤) 가능총수익 (PGI)	비고
가	9,800,000	0.02	196,000	42,000,000	0	42,196,000	-
나	12,000,000	0.02	240,000	54,000,000	0	54,240,000	-

※ 임대보증금 운용이율은 시중은행의 금리, 3년만기 국고채 수익률, 시장 환경 등을 종합참작하여 연간 2.0%로 결정하였음.

## 3. 공실손실 상당액 및 대손충당금, 운영경비의 결정

공실손실 상당액 및 대손충당금은 부동산 수요변동으로 인한 정상적인 공실률 및 불량부채로 인한 손실을 보전하기 위한 항목으로서, 인근 유사부동산의 공실비율 및 향후 수요예측에 따른 위험성을 감안하여 **가능총수익(PGI)의 5%**로 결정하였음.

운영경비는 임대 부동산에 관리에 있어 발생하는 실제 비용을 말하여, 인근 유사부동산의 운영경비 수준 및 본 건 부동산의 특성을 감안하여 **가능총수익(PGI)의 5%**로 결정하였음.

## 4. 환원율 결정

시중은행의 금리, CD수익률, 3년만기 국고채 수익률, 매 분기별 발표되는 “상업용 부동산 임대사례 조사 보고서” (국토교통부, 한국감정원) 등을 종합참작하고 본건의 부동산 특성을 고려하여 다음과 같이 환원율을 결정하였음.

환원율	5.5%
-----	------

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 수익환원법에 의한 시산가액

■ 기호 (가),(나)

(단위 : 원)

기호	가	나	비고
항목	금액(원)		
① 가능총수익(PGI)	42,196,000	54,240,000	
② 공실손실상당액 및 대손충당금	2,109,800	2,712,000	PGI의 5% 적용
③ 기타수익	-	-	없음
④ = (① - ② + ③) 유효총수익(EGI)	40,086,200	51,528,000	
⑤ 운영경비(OE)	2,109,800	2,712,000	PGI의 5% 적용
⑥ = (④ - ⑤) 순수익(NOI)	37,976,400	48,816,000	
⑦ 환원율(R)	0.055	0.055	
⑧ = (⑥ ÷ ⑦) 수익가액 산출	690,480,000	887,563,636	
시산가액 결정	690,000,000	887,000,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## VI 감정평가액 결정의견

### 1. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항에 따라 산정된 시산가액의 검토 결과, “거래사례비교법”에 의해 산정된 시산가액을 “수익환원법”에 의해 산정된 시산가액과 비교시, 시산가액의 합리성이 인정되므로 “거래사례비교법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적(담보)을 고려하여 담보로서의 안정성, 환가성, 최근의 부동산 가격동향, 장래의 불확실성 등을 종합 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

기호	호수	면적 (㎡)	거래사례비교법 (원)	수익환원법 (원)	감정평가액 결정 (원)	비고
가	제105호	36.66	665,000,000	690,000,000	665,000,000	비준가액
나	제106호	46.62	880,000,000	887,000,000	880,000,000	비준가액
합계		83.28			1,545,000,000	

※ 전유면적 기준

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 감정평가액의 결정

기호	층·호수	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
가	제1층 제105호	36.66	665,000,000	비준가액
나	제1층 제106호	46.62	880,000,000	비준가액
합계		83.28	1,545,000,000	

# 구분건물 감정평가 명세표

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 나	경기도 성남시 중원구 여수동	185 베스티안	업무시설 (오피스텔) ,근린생활 시설	철근 콘크리트조 평지봉 지상10층				
	[도로명주소] 경기도 성남시 중원구 성남대로 989			지6층	670.13			
				지5층	246.4			
				지4층	754.03			
				지3~지1층 각	738.15			
				1층	583.45			
				2층	561.21			
				3층	602.63			
				4층~8층 각	547.59			
				9층	499.97			
		10층	497.66					
		동소	185	대	-	910.8		
				(내)철근 콘크리트조 제1층 제105호	36.66	36.66	665,000,000	비준가액 공용부분포함
				1소유권 ----- 대지권	8.002 ----- 910.8	8.002		
			(내)철근 콘크리트조 제1층 제106호	46.62	46.62	880,000,000	비준가액 공용부분포함	
			1소유권 ----- 대지권	10.182 ----- 910.8	10.182			
합 계							\ 1,545,000,000.-	
이 하					여 백			

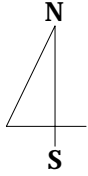
## 구분건물 개별요인 분석표- 1

소 재 지	경기도 성남시 중원구 여수동 185
건 물 명 칭 및 동 · 호 수	베스티안 제1층 제105호, 제106호
지 리 적 위 치 및 주 위 환 경	본 건물은 경기도 성남시 중원구 여수동 소재 “성남시청” 남측 인근에 위치하고, 주위는 업무시설 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 대체로 무난함.
교 통 상 황	본 건물까지 차량 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 바, 제반 대중교통사정은 보통임.
접 면 도 로 상 황	본 건물 동측, 서측으로 노폭 약 70미터, 약 12미터 내외의 포장도로 접하며, 남측으로 약 6미터 내외의 보행자전용도로와 접하여, 포장상태 및 계통성 등은 보통임.

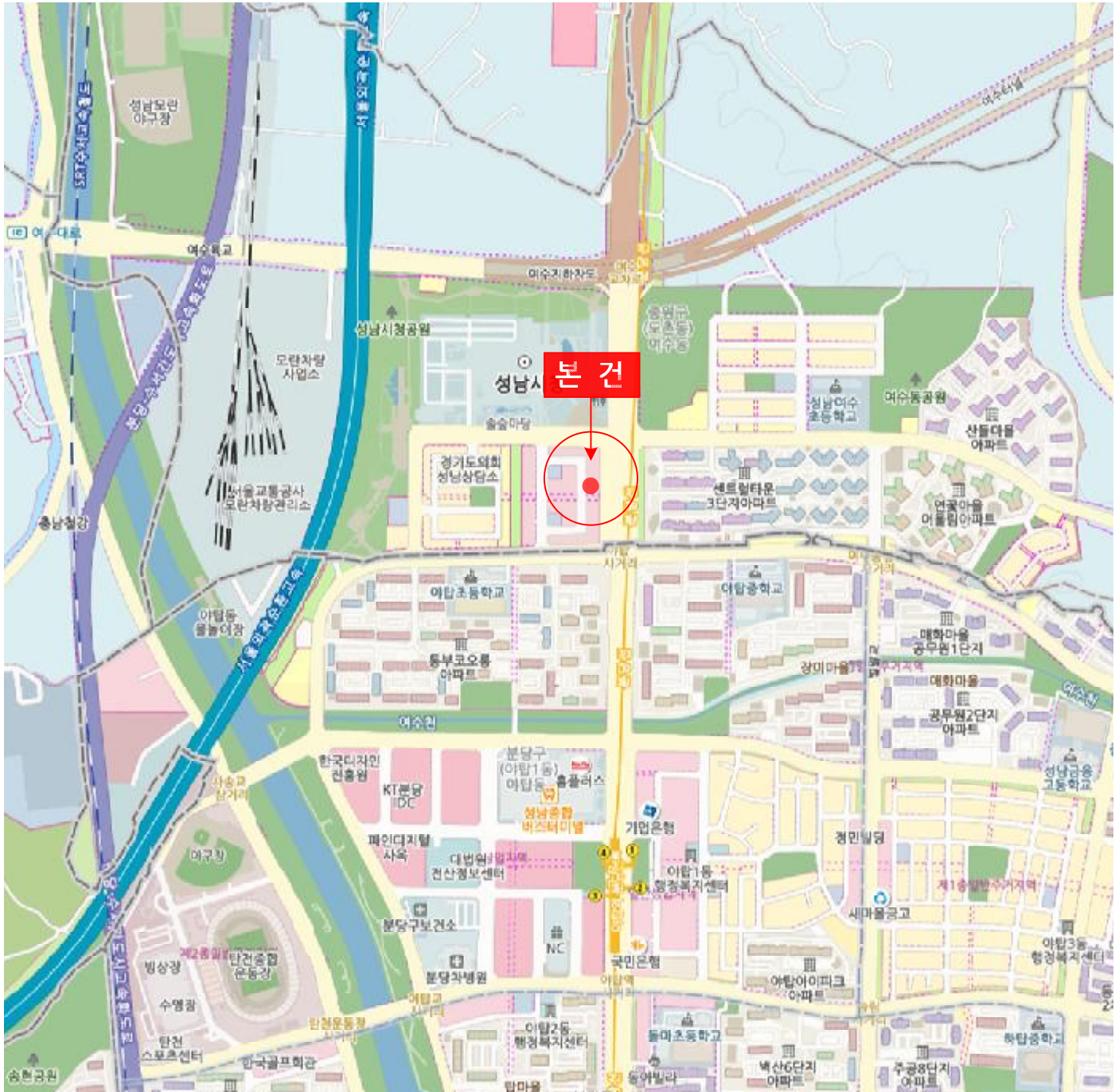
## 구분건물 개별요인 분석표- 2

건물의 구조 및 마감재 등	구조 및 규모 : 철근콘크리트구조 평지붕 10층 건물 내 제1층 제105호, 제106호로서, 외벽 : 외장석재타일 등 마감 내벽 : 페인팅 등 마감 창호 : 강화유리 등 임.						
이 용 상 황	기호(가),(나) : 근린생활시설(현황 공실임)로 이용 중임. (세부내역은 후첨 '건물이용현황도' 참조)						
관 리 상 태	① 양호 ② 보통 ③ 불량			사 용 승 인 일		2019.04.29	
부 대 설 비 등	급배수 위생설비	난방 설비	냉방 설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	주차시설
	○	-	-	○	○	○	○
공부와와의 차이 및 기타	없음.						

# 광역위치도

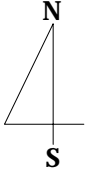


소재지	경기도 성남시 중원구 여수동 185 베스티안 제1층 제105호, 제106호
-----	---



표시범례	본건	표준지	담보평가	경매선례	매매사례
------	----	-----	------	------	------

# 위 치 도

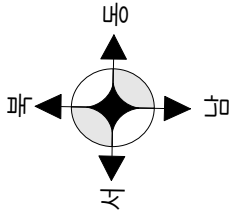


소재지	경기도 성남시 중원구 여수동 185 베스티안 제1층 제105호, 제106호
-----	---

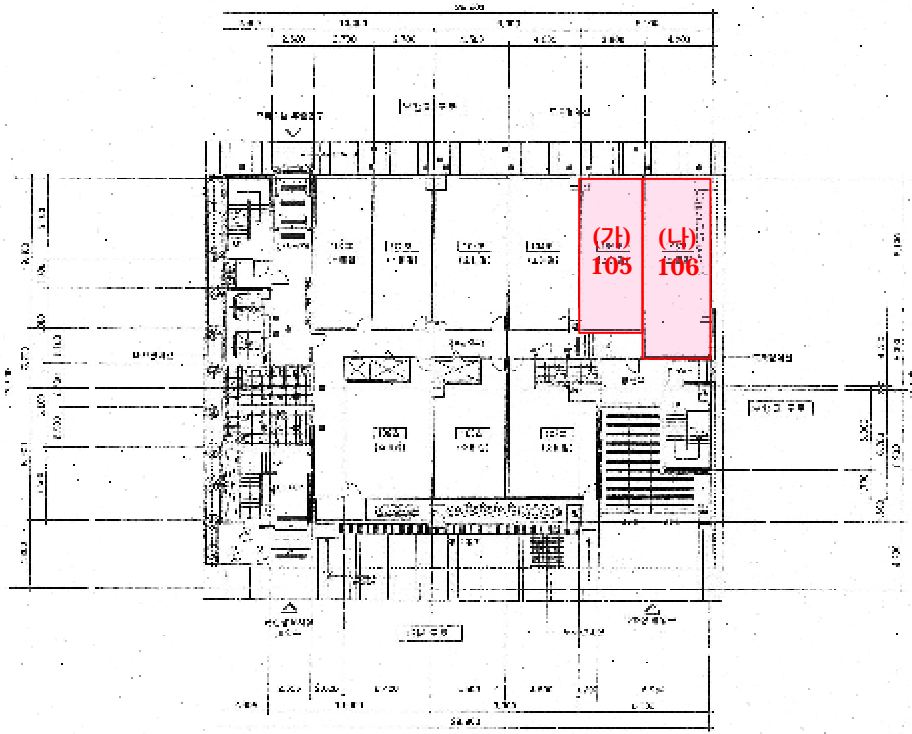


표시범례	본 건	표 준 지	담보평가	경매선례	매매사례
------	-----	-------	------	------	------

# 건물 이용 현황도



베스티안 제1층 제105호, 제106호



구분	사용인 및 임차인	임대내역		확인방법	비고
		임대보증금	월임대료		
		현황공실		사진용지	

# 사 진 용 지



본 건 전경



본 건 현관사진



기호(가) 내부사진



기호(나) 내부사진

# 사 진 용 지



본건 주위환경



본건 주위환경

# (주)가람감정평가법인

우)21060 인천광역시 계양구 계산동 1062 하이베라스 C동 908~911호  
E-Mail : [karam05@kapaland.co.kr](mailto:karam05@kapaland.co.kr) 홈페이지 : <http://www.kaaram.com>

Tel. 032)547-1551  
FAX. 032)547-1550

문서번호 : 가람0419-08-30160

시행일자 : 2019. 10. 29

수 신 : 일산신용협동조합 이사장

참 조 :

제 목 : 감 정 의뢰 에 대 한 회 보

선결			지		
접	일자		시		
수	시간		결		
	번호		재		
			·		
처리과			공		
담당자			람		

1. 우리 (주)가람감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 지점의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2019-08-09일자로 우리 법인에 의뢰하신 『최혜진 담보물』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 『부가가치세법』제 16조의 개정에 따른 전자세금계산서 발급 사업자로서 2011년부터 종이세금계산서 발급을 폐지하고 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다. 세금계산서 미요청시에는 현금영수증으로 발행되며 추후에 전자세금계산서로 변경이 불가합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1부  
2. 청구서 1부 끝.

(주)가람감정평가법인 경인지사장

# 수수료 청구서

평가서번호 : 가람 0419-08-30160호  
2019.10.29

일산신용협동조합 이사장 귀하

일백오십오만팔천칠백원정 (\ 1,558,700.-)

2019.08.09일자 우리 법인에 의뢰하신 『최혜진 담보물』에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 『감정평가업자의보수에관한기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## - 청구내역-

과목	금액	비고
평가수수료	\ 1,304,800	
실비	여비	100,000
	토지조사비	-
	물건조사비	6,000
	공부발급비	1,800
	기타실비	5,000
비	소계	112,800
특별용역비	-	
공급가액	1,417,000	1,000원 미만 절사
부가세	141,700	
합계	\ 1,558,700	
기납부착수금	-	
정산청구액	\ 1,558,700	

※ 송금처 ※

계양신협

131-007-080022

예금주: (주)가람감정평가법인 경인지사

◆ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서 번호(0419-08-30160)로 하여 주시기 바랍니다.

◆ 국세청 부가가치세법 16조 개정에 따라 2011년 1월 1일부터 모든 법인 사업자의 전자세금계산서 발행이 의무화 됩니다. 따라서 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-0000-0000)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

**(주)가람감정평가법인 경인지사장**

대표전화 : 032)547-1551 팩스 : 032)547-1550

법인사업자등록번호 : 131-85-24832

# (주)가람감정평가법인

우)21060 인천광역시 계양구 계산동 1062 하이베라스 C동 908~911호  
E-Mail : [karam05@kapaland.co.kr](mailto:karam05@kapaland.co.kr) 홈페이지 : <http://www.kaaram.com>

Tel. 032)547-1551  
FAX. 032)547-1550

문서번호 : 가람0419-08-30160

시행일자 : 2019. 08. 16

수 신 : 일산신용협동조합 이사장

참 조 :

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접	일자		시		
수	시간		결		
	번호		재		
처 리 과			·		
담 당 자			공		
			람		

1. 우리 (주)가람감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 지점의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2019-08-09일자로 우리 법인에 의뢰하신 『최혜진 담보물』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 『부가가치세법』제 16조의 개정에 따른 전자세금계산서 발급 사업자로서 2011년부터 종이세금계산서 발급을 폐지하고 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다. 세금계산서 미요청시에는 현금영수증으로 발행되며 추후에 전자세금계산서로 변경이 불가합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1부  
2. 청구서 1부 끝.

(주)가람감정평가법인 경인지사장

# 수수료 청구서

평가서번호 : 가람 0419-08-30160호  
2019.08.16

일산신용협동조합 이사장, 신한저축은행 여의도지점장 귀하

일백오십오만팔천칠백원정 (\ 1,558,700.-)

2019.08.09일자 우리 법인에 의뢰하신 『최혜진 담보물』에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 『감정평가업자의보수에관한기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## - 청구내역-

과목	금액	비고
평가수수료	\ 1,304,800	
실비	100,000	956,000+(545,000,000x8/10,000x0.8) ≈1,304,800 -일산신용협동조합: 1,039,133원 -신한저축은행 여의도지점: 519,567원
여비	-	
토지조사비	6,000	
물건조사비	1,800	
공부발급비	5,000	
기타 실비		
비	소계	112,800
특별용역비	-	
공급가액	1,417,000	1,000원 미만 절사
부가세	141,700	
합계	\ 1,558,700	
기납부 착수금	-	
정산청구액	\ 1,558,700	

### ※ 송금처 ※

계양신협 131-007-080022 예금주: (주)가람감정평가법인 경인지사  
 신한은행 100-022-531414 예금주: (주)가람감정평가법인 경인지사  
 한국투자저축은행 551-08-13-1022901 예금주: (주)가람감정평가법인 경인지사

◆ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서 번호(0419-08-30160)로 하여 주시기 바랍니다.

◆ 국세청 부가가치세법 16조 개정에 따라 2011년 1월 1일부터 모든 법인 사업자의 전자세금계산서 발행이 의무화 됩니다. 따라서 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-0000-0000)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

**(주)가람감정평가법인 경인지사장**

대표전화 : 032)547-1551 팩스 : 032)547-1550  
 법인 사업자 등록 번호 : 131-85-24832



# 등기사항전부증명서(말소사항 포함)

## - 집합건물 -

고유번호 1311-2019-003334



[집합건물] 경기도 성남시 중원구 여수동 185 베스티안 제1층 제105호

【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 )				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2019년5월3일	경기도 성남시 중원구 여수동 185 베스티안 [도로명주소] 경기도 성남시 중원구 성남대로 989	철근콘크리트조 평지붕 지상10층 업무시설(오피스텔), 근린생 활시설 지6층670.13㎡ 지5층246.4㎡ 지4층754.03㎡ 지3층738.15㎡ 지2층738.15㎡ 지1층738.15㎡ 1층583.45㎡ 2층561.21㎡ 3층602.63㎡ 4층547.59㎡ 5층547.59㎡ 6층547.59㎡ 7층547.59㎡ 8층547.59㎡ 9층499.97㎡ 10층497.66㎡	
( 대지권의 목적인 토지의 표시 )				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 성남시 중원구 여수동 185	대	910.8㎡	2019년5월3일 등기

열 램 용

[집합건물] 경기도 성남시 중원구 여수동 185 베스티안 제1층 제105호

【 표 제 부 】 ( 전유부분의 건물의 표시 )				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2019년5월3일	제1층 제105호	철근콘크리트구조 36.66㎡	
( 대지권의 표시 )				
표시번호	대지권종류		대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권		910.8분의 8.002	2019년4월29일 대지권 2019년5월3일 등기

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )				
순위번호	능 기 복 적	접 수	능 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2019년5월3일 제21435호		소유자 주식회사덕양 134211-0177512 경기도 광주시 고불로 461-9,203호(삼동)
2	소유권이전	2019년5월3일 제21436호	2019년5월3일 신탁	수탁자 아시아신탁주식회사 110111-3543801 서울특별시 강남구 영동대로 415 13층(대치동,케이티앤지타워)
	신탁			신탁원본 제2019-1871호

【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )				
기록사항 없음				

-- 이 하 여 백 --

# 열람용

\* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.

\* 기록사항 없는 gaps, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

\* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

\* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

# 주요 등기사항 요약 (참고용)

## [ 주의 사항 ]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1311-2019-003334

[집합건물] 경기도 성남시 중원구 여수동 185 베스티안 제1층 제105호

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
아시아신탁주식회사 (수탁자)	110111-3543801	단독소유	서울특별시 강남구 영동대로 416, 13층(대치동,케이티앤지타워)	2

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

- 기록사항 없음

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

- 기록사항 없음

## [ 참 고 사 항 ]

- 가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.



# 등기사항전부증명서(말소사항 포함)

## - 집합건물 -

고유번호 1311-2019-003335



[집합건물] 경기도 성남시 중원구 여수동 185 베스티안 제1층 제106호

【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 )				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2019년5월3일	경기도 성남시 중원구 여수동 185 베스티안 [도로명주소] 경기도 성남시 중원구 성남대로 989	철근콘크리트조 평지붕 지상10층 업무시설(오피스텔), 근린생 활시설 지6층670.13㎡ 지5층246.4㎡ 지4층754.03㎡ 지3층738.15㎡ 지2층738.15㎡ 지1층738.15㎡ 1층583.45㎡ 2층561.21㎡ 3층602.63㎡ 4층547.59㎡ 5층547.59㎡ 6층547.59㎡ 7층547.59㎡ 8층547.59㎡ 9층499.97㎡ 10층497.66㎡	
열 램 용				
( 대지권의 목적인 토지의 표시 )				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 성남시 중원구 여수동 185	대	910.8㎡	2019년5월3일 등기

[집합건물] 경기도 성남시 중원구 여수동 185 베스티안 제1층 제106호

【 표 제 부 】 ( 전유부분의 건물의 표시 )				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2019년5월3일	제1층 제106호	철근콘크리트구조 46.62㎡	
( 대지권의 표시 )				
표시번호	내지권종류		대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권		910.8분의 10.182	2019년4월29일 대지권 2019년5월3일 등기

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2019년5월3일 제21435호		소유자 주식회사덕양 134211-0177512 경기도 광주시 고불로 461-9, 203호(삼동)
2	소유권이전	2019년5월3일 제21436호	2019년5월3일 신탁	수탁자 아시아신탁주식회사 110111-3543801 서울특별시 강남구 영동대로 418 13층(대치동, 케이티엔지타워)
	신탁			신탁원칙 제2019-1872호

【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )				
기록사항 없음				

-- 이 하 여 백 --

# 열 램 용

\* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.

\* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

\* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

\* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

## 주요 등기사항 요약 (참고용)

### [ 주의 사항 ]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1311-2019-003335

[집합건물] 경기도 성남시 중원구 여수동 185 베스티안 제1층 제106호

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
아시아신타주식회사 (수탁자)	110111-3543801	단독소유	서울특별시 강남구 영동대로 416, 13층(대치동, 케이티앤지타워)	2

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

- 기록사항 없음

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

- 기록사항 없음

### [ 참 고 사 항 ]

가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.

나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.

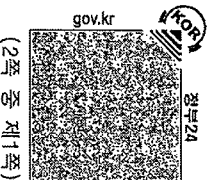
다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.

라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.



문서확인번호 1565-5009-1365-3736

### 집합건축물대장(표제부, 갑)



고유번호 4113310600-3-01850000 정부24접수번호 20190811-97930128 명칭 도로명주소 호수/가구수/세대수 131호/071구/0세대

대지위치 경기도 성남시 중원구 여수동 지번 185

※대지면적 910.8㎡ 연면적 9,367.88㎡ ※지역 근린상업지역 외 1 ※지구 ※구역 제1종지구단위계획구역 외 1

건축면적 636.87㎡ 용적률 산정용 연면적 5,453.87㎡ 주구조 철근콘크리트조 업무시설(오피스텔), 근린생활시설 종수 지하 6층/지상 10층

※건폐율 69.92% ※용적률 598.8% 높이 39.25m 지붕 평지붕 부속건축물 동 ㎡

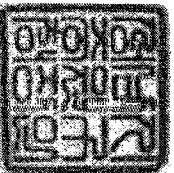
※조경면적 149.5㎡ ※공개 공간/공간 면적 59.38㎡ ※건축선 후퇴면적 ㎡ ※건축선 후퇴거리 ㎡

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	지6층	철근콘크리트구조	주차장, 기계실, 계단실	670.13	주1	1층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(소매점)	502.94
주1	지5층	철근콘크리트구조	전기실, 발전기실, 계단실	246.4	주1	1층	철근콘크리트구조	계단실, 복도	51.51
주1	지4층	철근콘크리트구조	주차장, 계단실, ELEV홀	754.03	주1	1층	철근콘크리트구조	주차장	29
주1	지3층	철근콘크리트구조	주차장, 계단실, ELEV홀	738.15	주1	2층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)-13호, 주민공동시설	561.21
주1	지2층	철근콘크리트구조	주차장, 계단실, ELEV홀	738.15	주1	3층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)-14호	602.63
주1	지1층	철근콘크리트구조	주차장, 계단실, ELEV홀, 방채실	738.15	주1	4층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)-14호	547.59

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2019년 08월 11일

### 성남시 중원구청장



담당자: 건축과  
전 화: 031 - 729 - 6504

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

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지)

문서확인번호 1565-5009-1365-3736

(2쪽 중 제2쪽)

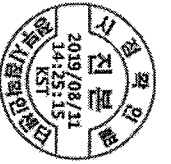
고유번호 4113310600-3-01850000    정부24접수번호 20190811-97930128    명칭 베스티안 호수/가구수/세대수 131호/0가구/0세대  
 대지위치 경기도 성남시 중원구 여수동    지번 185    도로명주소 경기도 성남시 중원구 성남대로 989

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장			승강기	허기일	2017.03.06				
건축주	주식회사덕양	134211-0*****	승용	비상용	대	착공일	2017.03.10					
설계자	김종술 (주)에인종합건축사사무소	성남시-건축사사무소-19	구분	육내	육외	인근	면적	※하수처리시설	사용승인일	2019.04.29		
공사감리자	김종술 (주)에인종합건축사사무소	성남시-건축사사무소-19	지주식	60대	대	대	대	형식	관련 주소			
공사시공자 (현장관리인)	정유섭    생산종합건설(주)	경기도-건축공사업-10-1 385	기계식	2,781.17㎡ 75대	대	대	대	동량				
*제로에너지건축물 인증			*에너지성능지표 (EPI) 점수			*녹색건축 인증			*지능형건축물 인증			
등급	등급	에너지 소모량 (%)(또는 에너지절감률)	점등급			등급			등급			
에너지자립률		유효기간: . . . ~ . . .	인증점수			인증점수			인증점수			
유효기간: . . . ~ . . .	유효기간: . . . ~ . . .			유효기간: . . . ~ . . .			유효기간: . . . ~ . . .			유효기간: . . . ~ . . .		
내진설계 적용 여부	내진능력 적용	특수구조 건축물	특수구조 건축물 유형									
지하수위	G.L	-5.4m	기초형식	지내력기초			철계지내력(지내력기초인 경우)	구조설계 해석법	동적해석법			
변동사항												
변동일	변동내용 및 원인			변동일			변동내용 및 원인			그 밖의 기재사항		
2019.04.29	신규작성(신축)									지역: 도시지역		
2019.05.16	건축과-7585호에 의거 건축물 표시변경(1층 107호와 109호 출입구 설치로 현황도면 교체)									구역: 가족사육제한구역 - 이하여백 -		

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

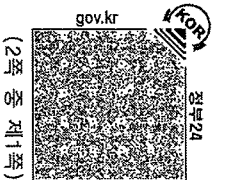
◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지)





문서확인번호 1565-5011-3117-2946

### 집합건축물대장(전유부, 갑)



정부24 (2쪽 중 제1쪽)

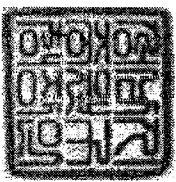
■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서시] <개정 2017. 1. 20>

고유번호	4113310600-3-01850000	정부24접수번호	20190811-97931385	명칭	베스티안	호명칭	105
대지위치	경기도 성남시 중원구 여수동	지번	185	도로명주소	경기도 성남시 중원구 성남대로 989		

구분	층별	※ 구조	용도	면적 (㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	소유자 현황	
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	아시아신탁주식회사 110111-3*****			변동일자	변동원인
주	1층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(소매점)	36.66			서울특별시 강남구 영동대로 41 6,13층(대치동,케이티엔지타워)	1/1	2019.05.03	소유권이전
공용부분										
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.					
주	각층	철근콘크리트구조	주차장	21.13						
주	각층	철근콘크리트구조	근린생활시설공용	11.27						
주	각층	철근콘크리트구조	전체공용	4.89						
- 이하야백 -										

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다

발급일: 2019년 08월 11일



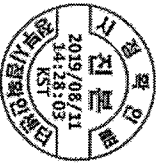
담당자: 건축과  
전 화: 031 - 729 - 6504

### 성남시 중원구청장

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다. 297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

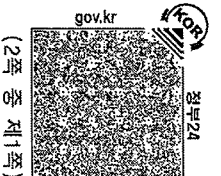
◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지)





문서확인번호 1565-5012-9891-8247

### 집합건축물대장(전유부, 갑)



정부24 (2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 권리 등에 관한 규칙 (별지 제5호서식) <개정 2017. 1. 20.>

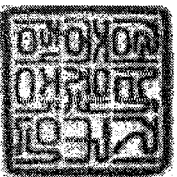
고유번호	4113310600-3-01850000	정부24접수번호	20190811-97931671	명칭	베스트안	호명칭	106
대지위치	경기도 성남시 중원구 여수동	지번	185	도로명주소	경기도 성남시 중원구 성남대로 989		

구분	층별	※ 구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	소유자 현황	
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			번호	본동일자
주	1층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(소매점)	46.62	아시아신탁주식회사 110111-3*****	서울특별시 강남구 영동대로 41 6,13층(대치동, 케이티엔지타워)	1/1	2019.05.03	소유권이전
공용부분									
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.				
주	각층	철근콘크리트구조	주차장	26.88					
주	각층	철근콘크리트구조	근린생활시설공용	14.32					
주	각층	철근콘크리트구조	전체공용	6.22					
		- 이하야백 -							

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다

발급일: 2019년 08월 11일

### 성남시 중원구청장



담당자: 건축과  
전 화: 031 - 729 - 6534

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지)





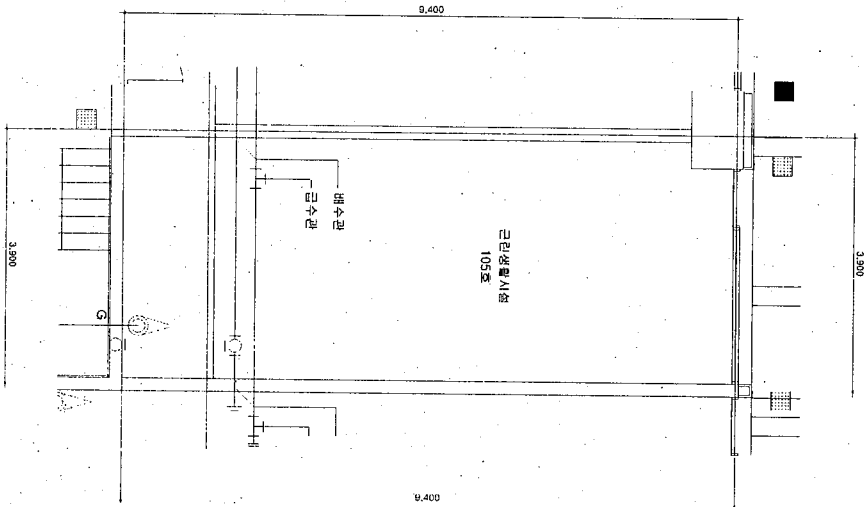


# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

고유번호	4113310600-3-01850000		명칭	베스티안	호명칭	105
대지위치	경기도 성남시 중원구 여수동	지번	185	도로명주소	도로명주소 : 경기도 성남시 중원구 성남대로 989	

건축물현황도



도면의 종류	평면도	축척	1 : 100	도면 작성자	(주)에인종합건축사사무	(서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	--------------	-----------

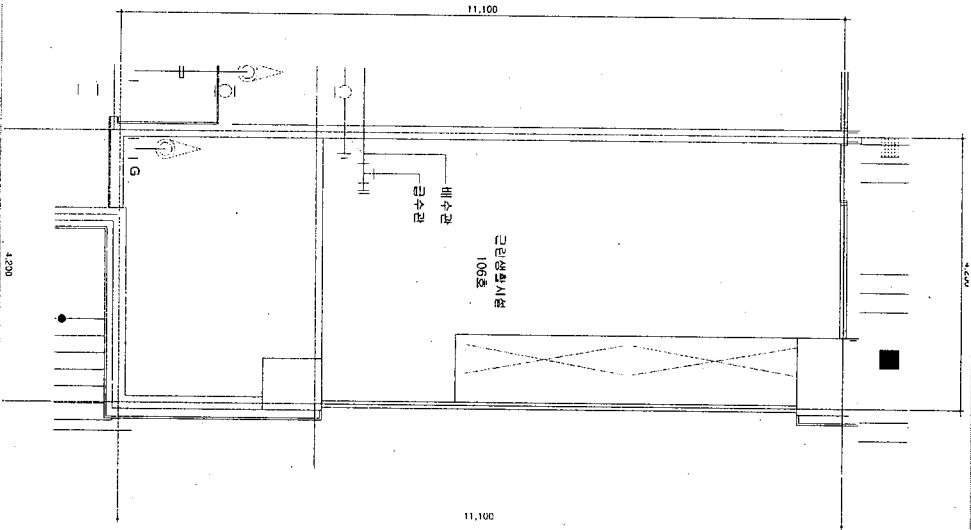
\* 건축물현황도는 단위세대평면도(단위세대까지)인 하수도 및 도시가스 배관의 인입현황을 포함한 도면을 말한다)만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.

# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

고유번호	4113310600-3-01850000		명칭	베스티안		호명칭	106
대지위치	경기도 성남시 중원구 여수동		지번	185	도로명주소	도로명주소 : 경기도 성남시 중원구 성남대로 989	

건축물현황도



도면의 종류 : 평면도  
 축척 : 1 : 100  
 도면 작성자 : (주)에인종합건축사사무 (서영 또는 인)

※ 건축물현황도는 단위세대평면도(단위세대까지 산·하수도 및 도시가스 배관의 인입현황을 포함한 도면을 말한다)만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.



# 베스티안공급계약서

■ 계약의 표시 : 영수증영구여유 185		구분		건물		대지	
구분	종수	건용면적	공용면적	주거면적	계약면적	공유지분	10.18
구분상기	1층	46.62	47.420	26.88	94.04		

■ 계약금액과 납부방식		금 액		금금액		금금액	
구분	대지금액	건물금액	부가가치세	공금액	1,013,650,000		
금 액	313,500,000	636,500,000	63,650,000	1,013,650,000			

구분		중도금		납부방법		납부기간	
구분	계약시	2회차	3회차	4회차	5회차	납부지정일	납부기간
납부기간	10%	2017.03.30	2018.03.30	2018.03.30	2018.03.30	40%	2017.03.30 ~ 2018.03.30
금결제액	95,000,000	95,000,000	95,000,000	95,000,000	380,000,000		
부가세	6,365,000	6,365,000	6,365,000	6,365,000	25,460,000		
합 계	101,365,000	101,365,000	101,365,000	101,365,000	405,460,000		

\*상기 계약금액은 소액결제(현금)로 결제할 경우, 현금결제 금액에 납부하는 금액으로 계약금액에 포함되지 않으며, 현금결제 금액에 납부하는 금액은 계약금액에서 제외됩니다. 현금결제 금액에 납부하는 금액은 계약금액에서 제외됩니다. 현금결제 금액에 납부하는 금액은 계약금액에서 제외됩니다. 현금결제 금액에 납부하는 금액은 계약금액에서 제외됩니다.

승인일	1010 - 1161 - 8449	계약번호	아시아넵(주)	무동장 임대 시 약인인(주) 총공사 실명 기호모양	입금시 주의사항
승인일	1010 - 1161 - 8449	계약번호	아시아넵(주)	무동장 임대 시 약인인(주) 총공사 실명 기호모양	입금시 주의사항

사건은 본 조항의 표시를 변경할 수 없습니다. 본 조항의 표시를 변경할 수 없습니다. 본 조항의 표시를 변경할 수 없습니다. 본 조항의 표시를 변경할 수 없습니다.

**제1조(정의)** 이 계약서에서 사용되는 용어는 별첨된 부속 1항에 의거하여 해석한다. 이 계약서에서 사용되는 용어는 별첨된 부속 1항에 의거하여 해석한다. 이 계약서에서 사용되는 용어는 별첨된 부속 1항에 의거하여 해석한다. 이 계약서에서 사용되는 용어는 별첨된 부속 1항에 의거하여 해석한다.

**제2조(계약의 목적)** 본 계약의 목적은 계약의 목적을 달성하기 위하여 필요한 모든 사항을 포함한다. 본 계약의 목적은 계약의 목적을 달성하기 위하여 필요한 모든 사항을 포함한다. 본 계약의 목적은 계약의 목적을 달성하기 위하여 필요한 모든 사항을 포함한다. 본 계약의 목적은 계약의 목적을 달성하기 위하여 필요한 모든 사항을 포함한다.

**제3조(계약의 기간)** 본 계약의 기간은 계약의 기간을 정한다. 본 계약의 기간은 계약의 기간을 정한다. 본 계약의 기간은 계약의 기간을 정한다. 본 계약의 기간은 계약의 기간을 정한다.

**제4조(계약의 대금)** 본 계약의 대금은 계약의 대금을 정한다. 본 계약의 대금은 계약의 대금을 정한다. 본 계약의 대금은 계약의 대금을 정한다. 본 계약의 대금은 계약의 대금을 정한다.

**제5조(계약의 이행)** 본 계약의 이행은 계약의 이행을 정한다. 본 계약의 이행은 계약의 이행을 정한다. 본 계약의 이행은 계약의 이행을 정한다. 본 계약의 이행은 계약의 이행을 정한다.

**제6조(계약의 해제)** 본 계약의 해제는 계약의 해제를 정한다. 본 계약의 해제는 계약의 해제를 정한다. 본 계약의 해제는 계약의 해제를 정한다. 본 계약의 해제는 계약의 해제를 정한다.

**제7조(계약의 종료)** 본 계약의 종료는 계약의 종료를 정한다. 본 계약의 종료는 계약의 종료를 정한다. 본 계약의 종료는 계약의 종료를 정한다. 본 계약의 종료는 계약의 종료를 정한다.

**제8조(계약의 기타)** 본 계약의 기타 사항은 계약의 기타 사항을 정한다. 본 계약의 기타 사항은 계약의 기타 사항을 정한다. 본 계약의 기타 사항은 계약의 기타 사항을 정한다. 본 계약의 기타 사항은 계약의 기타 사항을 정한다.

**제9조(계약의 변경)** 본 계약의 변경은 계약의 변경을 정한다. 본 계약의 변경은 계약의 변경을 정한다. 본 계약의 변경은 계약의 변경을 정한다. 본 계약의 변경은 계약의 변경을 정한다.

**제10조(계약의 이행)** 본 계약의 이행은 계약의 이행을 정한다. 본 계약의 이행은 계약의 이행을 정한다. 본 계약의 이행은 계약의 이행을 정한다. 본 계약의 이행은 계약의 이행을 정한다.

**제11조(계약의 해제)** 본 계약의 해제는 계약의 해제를 정한다. 본 계약의 해제는 계약의 해제를 정한다. 본 계약의 해제는 계약의 해제를 정한다. 본 계약의 해제는 계약의 해제를 정한다.

**제12조(계약의 종료)** 본 계약의 종료는 계약의 종료를 정한다. 본 계약의 종료는 계약의 종료를 정한다. 본 계약의 종료는 계약의 종료를 정한다. 본 계약의 종료는 계약의 종료를 정한다.

**제13조(계약의 기타)** 본 계약의 기타 사항은 계약의 기타 사항을 정한다. 본 계약의 기타 사항은 계약의 기타 사항을 정한다. 본 계약의 기타 사항은 계약의 기타 사항을 정한다. 본 계약의 기타 사항은 계약의 기타 사항을 정한다.

**제14조(계약의 변경)** 본 계약의 변경은 계약의 변경을 정한다. 본 계약의 변경은 계약의 변경을 정한다. 본 계약의 변경은 계약의 변경을 정한다. 본 계약의 변경은 계약의 변경을 정한다.

**제15조(계약의 이행)** 본 계약의 이행은 계약의 이행을 정한다. 본 계약의 이행은 계약의 이행을 정한다. 본 계약의 이행은 계약의 이행을 정한다. 본 계약의 이행은 계약의 이행을 정한다.

**제16조(계약의 해제)** 본 계약의 해제는 계약의 해제를 정한다. 본 계약의 해제는 계약의 해제를 정한다. 본 계약의 해제는 계약의 해제를 정한다. 본 계약의 해제는 계약의 해제를 정한다.

**제17조(계약의 종료)** 본 계약의 종료는 계약의 종료를 정한다. 본 계약의 종료는 계약의 종료를 정한다. 본 계약의 종료는 계약의 종료를 정한다. 본 계약의 종료는 계약의 종료를 정한다.

**제18조(계약의 기타)** 본 계약의 기타 사항은 계약의 기타 사항을 정한다. 본 계약의 기타 사항은 계약의 기타 사항을 정한다. 본 계약의 기타 사항은 계약의 기타 사항을 정한다. 본 계약의 기타 사항은 계약의 기타 사항을 정한다.

**제19조(계약의 변경)** 본 계약의 변경은 계약의 변경을 정한다. 본 계약의 변경은 계약의 변경을 정한다. 본 계약의 변경은 계약의 변경을 정한다. 본 계약의 변경은 계약의 변경을 정한다.

**제20조(계약의 이행)** 본 계약의 이행은 계약의 이행을 정한다. 본 계약의 이행은 계약의 이행을 정한다. 본 계약의 이행은 계약의 이행을 정한다. 본 계약의 이행은 계약의 이행을 정한다.

**제21조(계약의 해제)** 본 계약의 해제는 계약의 해제를 정한다. 본 계약의 해제는 계약의 해제를 정한다. 본 계약의 해제는 계약의 해제를 정한다. 본 계약의 해제는 계약의 해제를 정한다.

**제22조(계약의 종료)** 본 계약의 종료는 계약의 종료를 정한다. 본 계약의 종료는 계약의 종료를 정한다. 본 계약의 종료는 계약의 종료를 정한다. 본 계약의 종료는 계약의 종료를 정한다.

**제23조(계약의 기타)** 본 계약의 기타 사항은 계약의 기타 사항을 정한다. 본 계약의 기타 사항은 계약의 기타 사항을 정한다. 본 계약의 기타 사항은 계약의 기타 사항을 정한다. 본 계약의 기타 사항은 계약의 기타 사항을 정한다.

**제24조(계약의 변경)** 본 계약의 변경은 계약의 변경을 정한다. 본 계약의 변경은 계약의 변경을 정한다. 본 계약의 변경은 계약의 변경을 정한다. 본 계약의 변경은 계약의 변경을 정한다.

**제25조(계약의 이행)** 본 계약의 이행은 계약의 이행을 정한다. 본 계약의 이행은 계약의 이행을 정한다. 본 계약의 이행은 계약의 이행을 정한다. 본 계약의 이행은 계약의 이행을 정한다.

