

감정평가서

Appraisal Report

번 호	D1-20250219-03
건 명	서울특별시 서초구 서초동 1603-71 베스트원 제22층 제201호 및 제2층 제202호 (2025타경311)

본 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보평가시
확인금융기관 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수
없으며 당 법인은 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



(주)다안감정평가법인

DAAN APPRAISAL CORPORATION



[본사] 서울특별시 강서구 마곡중앙로 161-8 두산더랜드파크 제10층 제오에이-1009호

TEL: (02)6949-5516, FAX: (0505)182-3506

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사

유재현

유재현

(주)다안감정평가법인 대표이사 김남균



(서명 또는 인)



감정평가액



금에십칠억이천만원정(₩2,720,000,000.-)

평가의뢰인

서울중앙지방법원 경매4계

감정평가 목적

법원경매

제출처

서울중앙지방법원 경매4계

소유자
(대상업체명)

주식회사 건원종합건설

기준가치

시장가치

감정평가조건

-

목록
표시근거

귀제시목록 등

기준시점

조사기간

작성일자

2025.02.23.

2025.02.23.

2025.02.26.

감정평가

공부(公簿) (의뢰)

사정

감정평가액

종류

면적 또는 수량

종류

면적 또는 수량

단가 (원/㎡)

금액 (원)

구분건물

2개호

구분건물

2개호

-

2,720,000,000

내용

합계

₩2,720,000,000.-

심사확인

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

심사자 : 감정평가사

한기환



(부동산) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
1	서울특별시 서초구 서초동	1603-71 서초동 베스트원 주건축물 제1동	다세대	철근콘크리트구조 평스라브지붕 2층			1,300,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
	지2층			278.78				
	지1층			255.71				
	1층			185.58				
	2층			192.04				
	옥탑1층			12.88				
	"	"	대	제1종전용주거지역	390.9			
	"	"		(내)				
				철근콘크리트구조 제지2층 제비201호	46.36	46.36		
				1 소유권대지권	31.82	31.82		
					----- 390.9			
2	"	"	철근콘크리트구조 제2층 제202호	55.56	55.56			
			1 소유권대지권	38.14	38.14			
				----- 390.9				
			토지·건물 토지 : 건물 :	배분내역 650,000,000 650,000,000				
			토지·건물 토지 : 건물 :	배분내역 994,000,000 426,000,000				
합 계						2,720,000,000		

서초동 1603-71 베스트원 2개호 (2025타경311)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 서울특별시 서초구 서초동에 소재하는 부동산(근린생활시설 및 다세대주택)으로서, 서울중앙지방법원의 법원경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 근거 및 기준

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

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거, 가격조사완료일인 2025년 02월 23일을 기준으로 평가하였음.

4. 실지조사 및 내용

본 건의 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사일은 2024년 02월 23일이며, 대상물건의 현황 등을 조사 및 확인하였음.

5. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

대상부동산의 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거, 감정평가의 대상이 되는 토지 등 (이하 "대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)인 "시장가치"로 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 감정평가 조건

없음.

6. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 이용 상황 등을 조사한 결과 공부와 현황이 대체로 일치하는 바, 물적 동일성은 인정됨.
- ② 대상물건의 위치확인은 현장조사로 확인하였음.
- ③ 현장조사 당시, 이해관계인의 부재 등으로 인하여 귀 의뢰기관과 협의 하에 대상물건의 내부구조는 건축물현황도 등을 기준으로 평가하였음.

서초동 1603-71 베스트원 2개호 (2025타경311)
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II 대상물건 개요

1. 전체 건축물 개요

소재지	건물명	주구조	주용도	연면적 (㎡)	규모	사용승인일
서초동 1603-71	서초동베스트원 주건축물	철근콘크리트구조	다세대	912.11	지하 2층, 지상 2층	2022.09.01.

[토지이용계획]

도시지역, 제1종전용주거지역 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)〈군사기지 및 군사시설 보호법〉, 과밀억제권역
〈수도권정비계획법〉

2. 평가대상 호수

일련 번호	용도	층	호	전용면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전용+공용 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비고
1	휴게음식점	지2	B201	46.36	27.89	74.25	31.82	-
2	다세대주택	2	202	55.56	12.81	68.37	38.14	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III 감정평가 방법

1. 감정평가 방식 개요

□ 원가방식 (Cost Approach)

원가방식은 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

□ 비교방식 (Market Approach)

비교방식은 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제9호에 따른 공시지가기준법이 있음. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며, 공시지가기준법이란 「감정평가에 관한 규칙」 제2조제9호에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 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.

□ 수익방식 (Income Approach)

수익방식은 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2. 감정평가 기준

□ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ③ 감정평가의 공정성과 합리성을 보장하기 위하여 감정평가법인등이 준수하여야 할 세부적인 원칙과 기준은 국토교통부령으로 정한다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

□ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
- ② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.
 1. 비교표준지 선정: 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.
 2. 시점수정: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.
 - 가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것
 - 나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것
 3. 지역요인 비교
 4. 개별요인 비교
 5. 그 밖의 요인 보정: 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것
- ③ 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적절한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

□ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄 감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

□ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 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 감정평가법인등은 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 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 평가하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 아니함.

거래사례 단가 (원/㎡)	×	사정보정	×	시점수정	×	가치형성요인 비교	=	대상물건 평가단가 (원/㎡)
---------------------	---	------	---	------	---	--------------	---	-----------------------

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

서초동 1603-71 베스트원 2개호 (2025타경311)
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV 감정평가액 산출 및 결정

1. 거래사례비교법에 따른 산출내역

가. 거래사례 선정

1) 인근 유사 물건 실거래 사례

기호	소재지	건물명 (용도)	동/층/호	전용면적 (㎡)	사용승인일	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
1	서초동 1595-1	지젤 시그니티 (근린생활시설)	-/1/105	29.88	2022.09.30.	950,000,000	31,793,842	2023.04.07.
2	서초동 1601-7	더 칸톤 (근린생활시설)	-/1/105	31.1268	2024.10.25.	750,000,000	24,094,992	2024.12.13.
3	서초동 1601-7	더 칸톤 (근린생활시설)	-/1/104	29.088	2024.10.25.	695,000,000	23,893,014	2024.12.27.
4	서초동 1563-9외	소노 칸타빌레 (다세대주택)	A/7/701	43.93	2020.10.30.	1,165,000,000	26,519,463	2024.05.25.
5	서초동 1508-11	다울 (다세대주택)	-/5/502	29.96	2023.11.02	715,000,000	23,865,154	2024.03.08.
6	서초동 1511-15	- (다세대주택)	-/6/601	17.57	2020.01.20.	500,000,000	28,457,598	2022.04.25.

※ 거래단가 : 거래금액 / 전용면적(㎡)

※ 출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(Kais)

서초동 1603-71 베스트원 2개호 (2025타경311)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 인근 유사 물건 감정평가사례

기호	소재지	동/층/호 (용도)	전용면적 (㎡)	사용승인일	평가 목적	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점
1	서초동 1589-1	-/1/101 (근린생활시설)	77.75	2019.01.08.	담보	2,164,000,000	27,832,797	2024.03.19.
2	서초동 1591-6	-/1/105 (근린생활시설)	43.66	2023.06.15.	담보	1,490,000,000	34,127,348	2024.07.18.
3	서초동 1603-71	-/2/201 (다세대주택)	53.86	2022.09.01.	담보	1,481,000,000	27,497,215	2022.09.14.

※ 평가단가 : 평가금액 / 전용면적(㎡)

※ 출처 : Kapa Hub (한국감정평가사협회)

3) 거래사례 선정

상기 거래사례 중 각 대상 물건과 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 아래의 『거래사례 ① 및 ④』를 선정하였음.

기호	소재지	건물명	동/층/호	전용면적 (㎡)	사용승인일	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
1	서초동 1595-1	지젤 시그니티	-/1/105	29.88	2022.09.30.	950,000,000	31,793,842	2023.04.07.
4	서초동 1563-9외	소노 칸타빌레	A/7/701	43.93	2020.10.30.	1,165,000,000	26,519,463	2024.05.25.

나. 사정보정

특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되어 사정보정 요인은 없음. (1.000)

서초동 1603-71 베스트원 2개호 (2025타경311)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 시점수정치 결정

구 분	지 (산 정 기 간)	유 형	시점 수정치	비 고
거래사례 ①	서울 강남 남부터미널 (2023.04.07.~2025.02.23.)	집합상가	1.04982	2023년 02분기 : -0.16 2023년 03분기 : 0.5 2023년 04분기 : 0.68 2024년 01분기 : 0.74 2024년 02분기 : 0.84 2024년 03분기 : 0.89 2024년 04분기 : 0.87 2025년 01분기 : 0.87 (2024년 04분기 자료) $(1-0.0016*85/91)*(1+0.005)*(1+0.0068)*$ $(1+0.0074)*(1+0.0084)*(1+0.0089)*$ $(1+0.0087)*(1+0.0087*54/92)$ ≈ 1.04982
거래사례 ④	서울 강남지역 동남권 (2024.05.25.~2025.02.23.)	연립다세대	1.01594	거래시점 : 2024.05.25., 2024년04월 지수를 적용함 기준시점 : 2025.02.23., 2025년01월 지수를 적용함 2024.05.25 매매 가격지수 (적용:2024년04월) : 100.4 2025.02.23 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 102.0 시점수정치 : $102.0/100.4 \approx 1.01594$

※ 작성일 현재 발표된 가장 최근 지수를 적용하였음.

서초동 1603-71 베스트원 2개호 (2025타경311)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

[상업용]

조 건	항 목
외부요인	고객 유동성과 적합성
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장 등)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량 이용의 편의성 (가로폭, 구조 등)
내부요인	주차의 편의성
	건물 전체의 공실률
	건물 관리 상태 및 각종 설비의 유무
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고 층수 등
호별요인	층별 효용
	위치별 효용
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용 및 조망
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

서초동 1603-71 베스트원 2개호 (2025타경311)
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[주거용]

조 건	항 목
외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설 등의 배치
	자연환경(조망·풍치·경관 등)
내부요인	시공업체의 브랜드
	단지 내 총 세대수 및 최고 층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용 (동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지권 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 가치형성요인 비교

[대상물건 : 1 / 비교사례 : 거래사례 ①]

조건	세부항목	검토의견	격차율
단지 외부요인	고객 유동성과 적합성	고객 유동성과 적합성 등 측면에서 열세함.	0.92
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장 등)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량 이용의 편의성 (가로의 폭, 구조 등)		
단지 내부요인	주차의 편의성	건물의 규모 등의 측면에서 열세함.	0.96
	건물 전체의 공실률		
	건물 관리 상태 및 각종 설비의 유무		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고 층수 등		
호별요인	층별 효용	위치별효용, 전시성 등의 측면에서 열세함.	0.95
	위치별 효용		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용 및 조망		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
가치형성요인 비교치			0.839

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[대상물건 : 2 / 비교사례 : 거래사례 ④]

조건	세부항목	검토의견	격차율
단지 외부요인	대중교통의 편의성	대중교통의 편의성 등 측면에서 우세함.	1.03
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	건물의 규모 및 총 세대수 등 측면에서 열세함.	0.95
	단지 내 총 세대수 및 최고 층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	전유부분의 면적, 층별효용 등의 측면에서 열세함.	0.97
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
가치형성요인 비교치			0.949

서초동 1603-71 베스트원 2개호 (2025타경311)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 구분건물 산출단가 결정

일련번호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산출단가 (원/㎡)
1	31,793,842	1.000	1.04982	0.839	28,003,984
2	26,519,463	1.000	1.01594	0.949	25,568,132

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	용도	동	층	호	전용면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)	비고
1	근린 생활시설	-	지2	비201	46.36	28,003,984	1,298,264,698	1,300,000,000	-
2	다세대 주택	-	2	202	55.56	25,568,132	1,420,565,414	1,420,000,000	-
합 계								2,720,000,000	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 감정평가액 결정

가. 감정평가액

일련 번호	용도	동	층	호	전용 면적(㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	근린 생활시설	-	지2	비201	46.36	1,300,000,000	-
2	다세대 주택	-	2	202	55.56	1,420,000,000	-
합 계						2,720,000,000	-

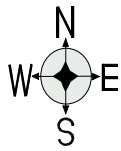
나. 감정평가액 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 분양가, 거래사례, 평가사례 등을 종합적으로 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가요항표

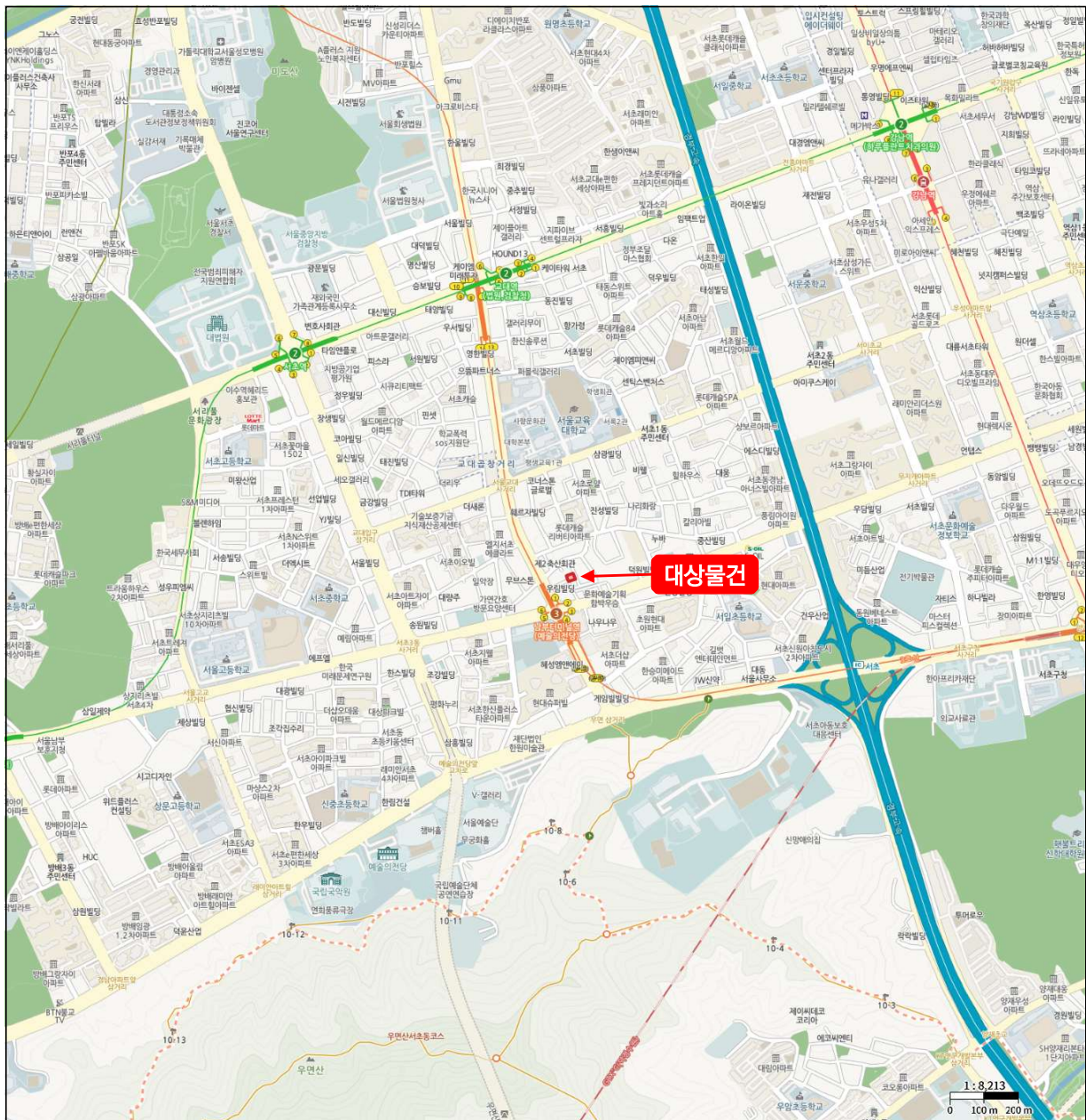
1. 위치 및 주위환경	4. 이용상황	7. 공부와의 차이
2. 교통상황	5. 위생 및 냉난방시설 등	8. 임대관계
3. 건물의 구조 등	6. 도시계획 및 기타 공법관계	9. 기타 참고사항
1. 위치 및 주위환경 대상물건은 서울특별시 서초구 서초동 소재, '지하철역 3호선 남부터미널역' 북동측 인근에 위치하는 부동산 (근린생활시설 및 다세대주택)으로 주위는 주택, 근린생활시설 등이 분포하는 주상지대로서, 전반적인 주거 환경은 양호함. 2. 교통상황 대상물건까지 차량의 진출입 가능하고 인근 대중교통여건 등을 고려하였을 때, 전반적인 교통상황은 양호함. 3. 건물의 구조 등 철근콘크리트구조 평스라브지붕 2층 건물 내 제2층 제비201호 및 제2층 제202호로서, 외 벽 : 모르타르 위 페인팅 마감 등 창 호 : PVC 샷시 등임. 4. 이용상황 일련번호 1. 근린생활시설으로 이용중임. 일련번호 2. 다세대주택으로 이용중임. 5. 위생, 냉난방시설 등 위생 급배수시설, 소화설비, 승강기설비 등 갖추었음. 6. 도시계획 및 기타 공법관계 도시지역, 제1종전용주거지역 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)〈군사기지 및 군사시설 보호법〉, 과밀 억제권역〈수도권정비계획법〉 7. 공부와의 차이 - 8. 임대관계 - 9. 기타 참고사항 -		

별지 2. 위 치 도



대상물건
소재지

서울특별시 서초구 서초동 1603-71



광역위치도

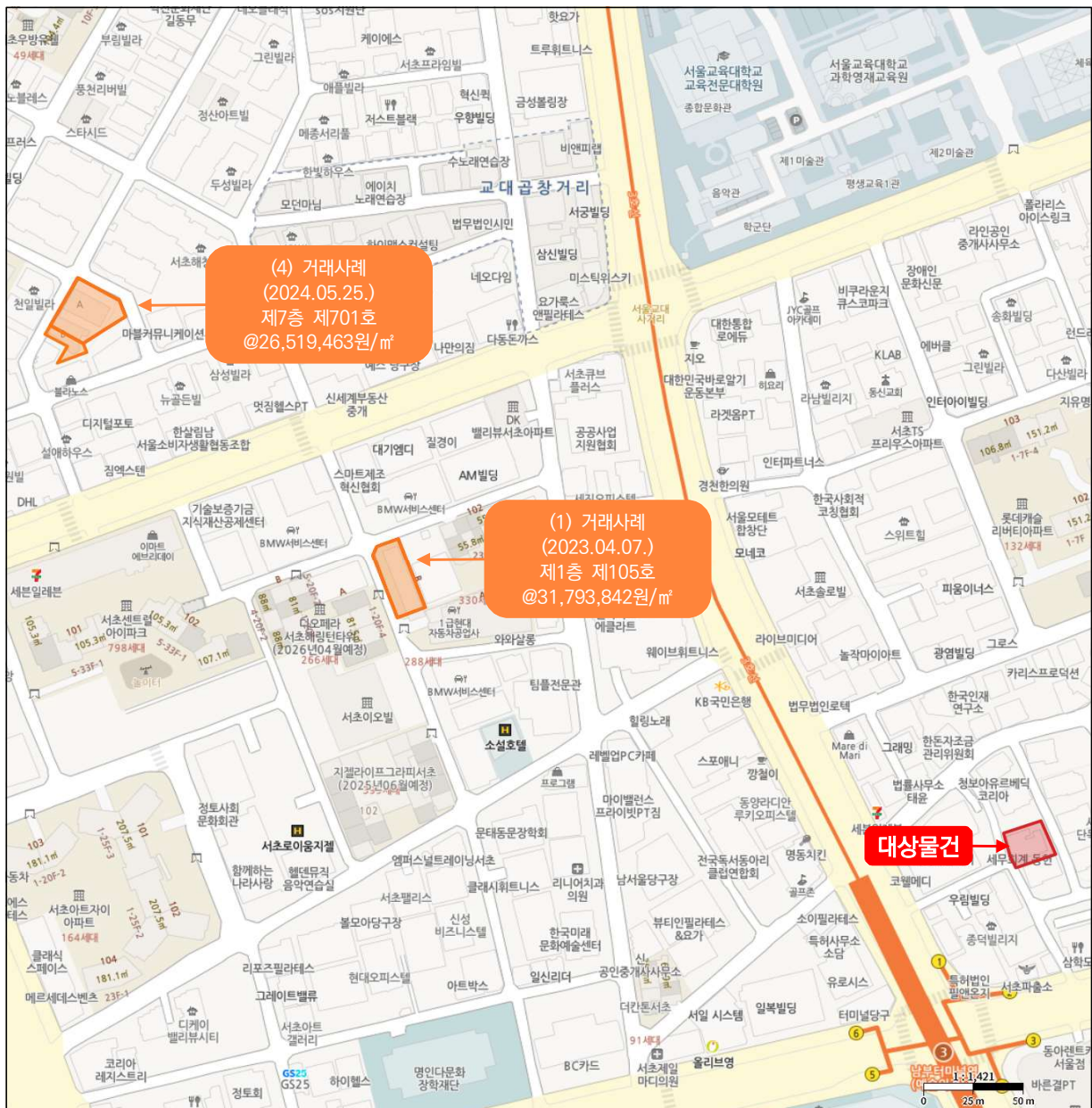
(주)다안감정평가법인
DAAN APPRAISAL CORPORATION

별지 2. 위 치 도

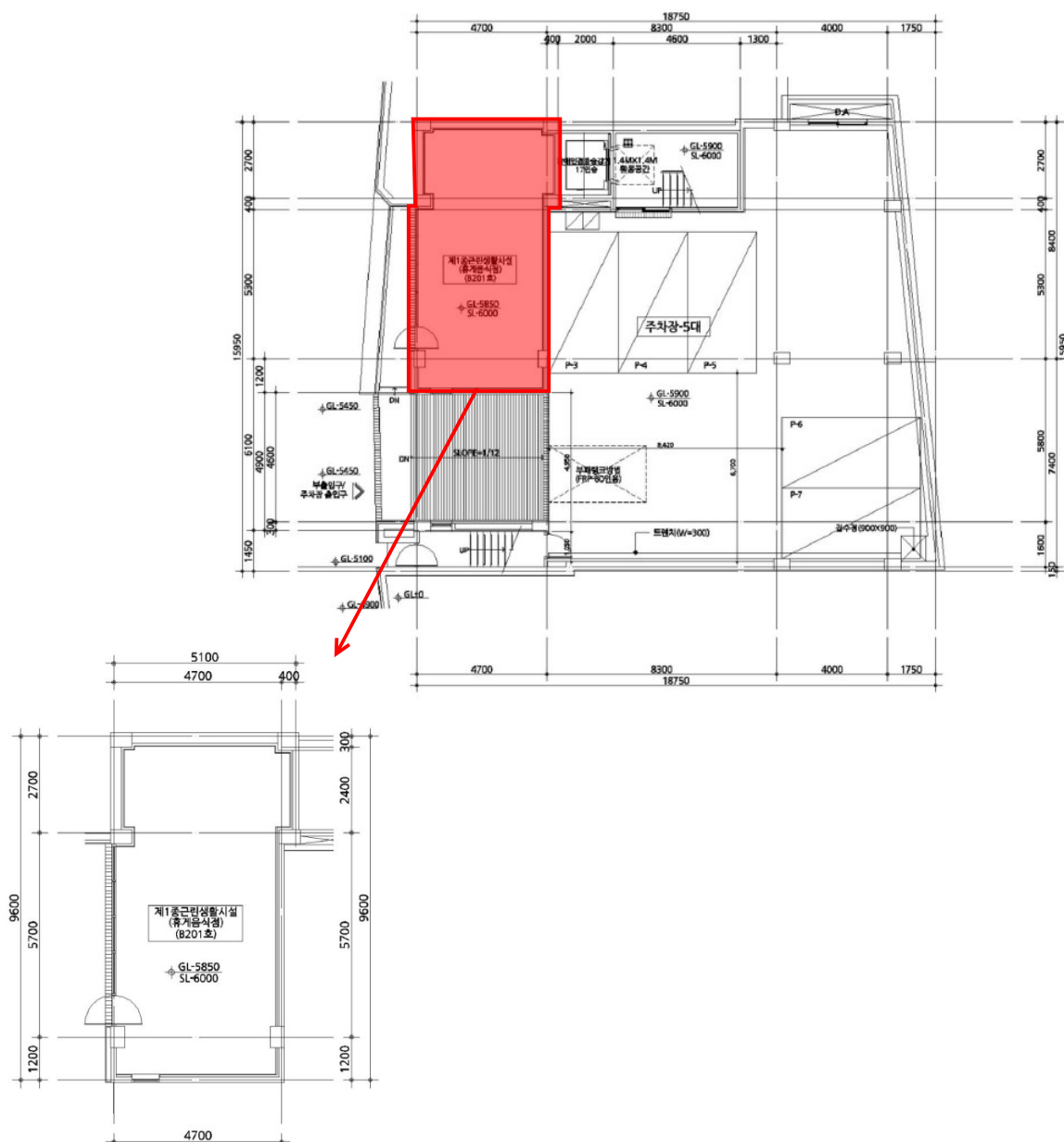


대상물건
소재지

서울특별시 서초구 서초동 1603-71



대상물건 소 재 지	서울특별시 서초구 서초동 1603-71 제22층 제비201호
---------------	--------------------------------------



별지 3.
호 별 배 치 도

대상물건 소재지	서울특별시 서초구 서초동 1603-71 제2층 제202호
-------------	------------------------------------



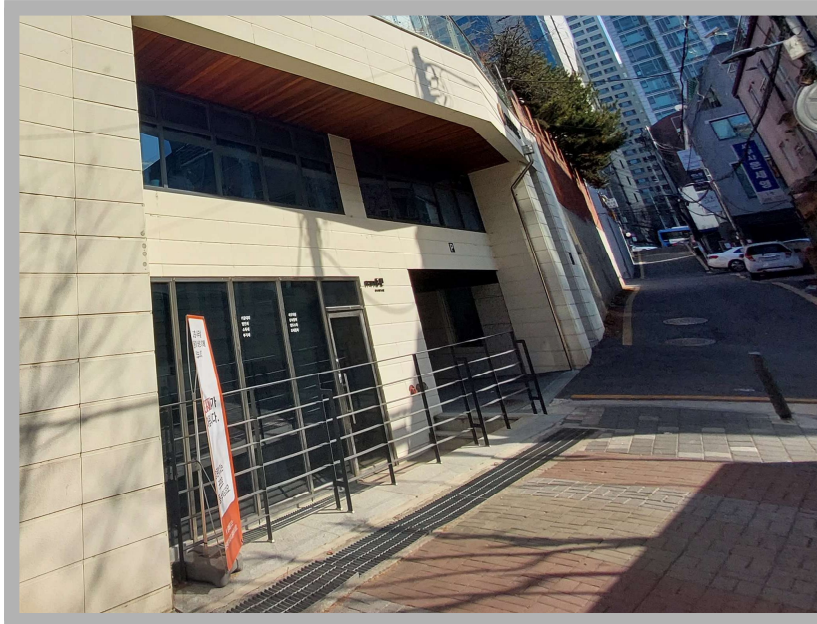
별지 4.
사 진 용 지



[대상물건 전경]



[대상물건 전경]

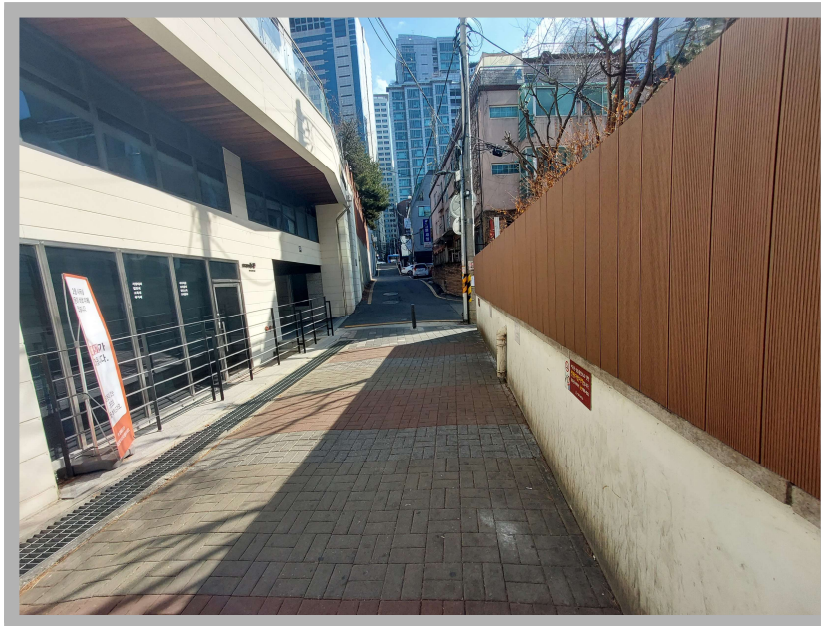


[대상물건 일련번호 1 및 주위환경]



[대상물건 일련번호 2]

별지 4.
사 진 용 지



[대상 주위환경]



[대상 주위환경]

수수료 청구서

감정평가서번호 : D1-20250219-03

서울중앙지방법원 경매 4계 귀하

감정평가수수료 : ₩2,482,700.-

2025타경311(2025.02.18.)을 통해 의뢰하신 『주식회사 건원종합건설 소유물건(2025타경311)』 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가업자의 보수에 관한 기준'에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구금액-

과목	금액	비고
가. 평가수수료	2,016,800	$(1,145,000 + 1,720,000,000 \times 8/10,000) \times 0.8$
나. 여비	212,000	서울특별시 서초구
물건조사비	20,000	2개호
공부발급비	2,000	등기전부사항증명서 등
기타실비	7,000	우편발송 기타
특별용역비	-	-
합계	2,257,000	※ 합계에서 1,000원 미만 절사함.
부가가치세	225,700	
총계	2,482,700	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩ 2,482,700 -	총계 - 기납부착수금

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

국민은행 641301-01-462157 / 예금주 : 주식회사 다안감정평가법인



(주)다안감정평가법인

DAAN APPRAISAL CORPORATION



대표이사 김 남 균

(TEL: 02-6949-5516 FAX: 02-6949-5526)

[공급자(사업자)등록번호 : 101-88-02406]



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1101-2022-010902

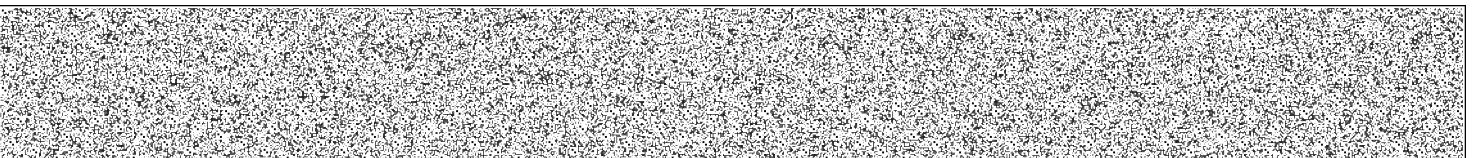


[집합건물] 서울특별시 서초구 서초동 1603-71 서초동베스트원주건축물 제1동 제2층 제비201호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)					
표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항	
1	2022년10월7일	서울특별시 서초구 서초동 1603-71 서초동베스트원주건축물 제1동 [도로명주소] 서울특별시 서초구 서초중앙로 40-8	철근콘크리트구조 평스라브지붕 2층 다세대 지2층 278.78㎡ 지1층 255.71㎡ 1층 185.58㎡ 2층 192.04㎡ 옥탑1층 12.88㎡		
(대지권의 목적인 토지의 표시)					
표시번호	소 재 지 번		지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 서울특별시 서초구 서초동 1603-71		대	390.9㎡	2022년10월7일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2022년10월7일	제2층 제비201호	철근콘크리트구조 46.36㎡	
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류		대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권		390.9분의 31.82	2022년9월1일 대지권 2022년10월7일 등기

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 110202CSS01205023010220211000010990000010237001112

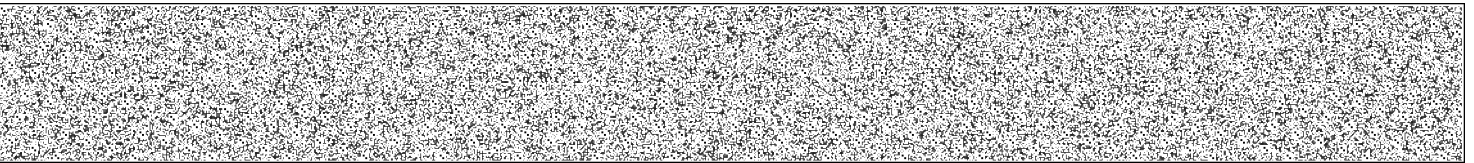
발급확인번호 AANU-RHIQ-9023

발행일 2025/02/21

[집합건물] 서울특별시 서초구 서초동 1603-71 서초동베스트원주건축물 제1동 제2층 제비201호

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2022년10월7일 제144541호		소유자 주식회사건원종합건설 110111-2919607 서울특별시 중랑구 겹재로 198,202호(면목동,건원베스트원)
2	임의경매개시결정	2025년2월12일 제259888호	2025년2월12일 서울중앙지방법 원의 임의경매개시결 정(2025타경311)	채권자 장흥군수산업협동조합 201238-0000161 전남 장흥군 회진면 가학회진로 1580 (회진리 762-15) (고척동지점)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2022년10월7일 제144543호	2022년10월7일 설정계약	채권최고액 금2,364,000,000원 채무자 주식회사건원종합건설 서울특별시 중랑구 겹재로 198,202호(면목동,건원베스트원) 근저당권자 장흥군수산업협동조합 201238-0000161 전라남도 장흥군 회진면 가학회진로 1580 (고척동지점) 공동담보 건물 서울특별시 서초구 서초동 1603-71 서초동베스트원주건축물 제1동 제2층 제202호
2	근저당권설정	2022년11월21일 제169586호	2022년11월21일 설정계약	채권최고액 금600,000,000원 채무자 주식회사건원종합건설 서울특별시 중랑구 겹재로 198,202호(면목동,건원베스트원) 근저당권자 조영구 680705-***** 서울특별시 강남구 영동대로 325, 402호(대치동,해암프리존빌라트) 공동담보 건물 서울특별시 서초구 서초동 1603-71 서초동베스트원주건축물 제1동 제2층 제202호



[집합건물] 서울특별시 서초구 서초동 1603-71 서초동베스트원주건축물 제1동 제2층 제비201호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
3	2번근저당권설정등기말소	2023년9월1일 제131541호	2023년8월23일 해지	
4	근저당권설정	2023년12월29일 제197888호	2023년12월28일 설정계약	채권최고액 금2,000,000,000원 채무자 주식회사건원종합건설 서울특별시 중랑구 겸재로 198, 202호(면목동,건원베스트원) 근저당권자 주식회사신한저축은행 110111-4996166 서울특별시 중구 청계천로 54(삼각동) 엔에이치저축은행주식회사 110111-4548230 서울특별시 강남구 테헤란로 317(역삼동, 동훈타워) 더케이저축은행주식회사 110111-0136675 서울특별시 강남구 테헤란로 323(역삼동) 주식회사용창저축은행 134911-0000412 경기도 광명시 철산로 5(철산동) 주식회사스마트저축은행 200111-0000748 광주광역시 서구 상무대로 799(치평동, 국제빌딩) 주식회사오케이저축은행 110111-5062289 서울특별시 중구 세종대로 39, 10층,12층(남대문로4가, 서울상공회의소) 공동담보목록 제2023-4767호

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 서울중앙지방법원 등기국 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 2월 21일

법원행정처 등기정보중앙관리소

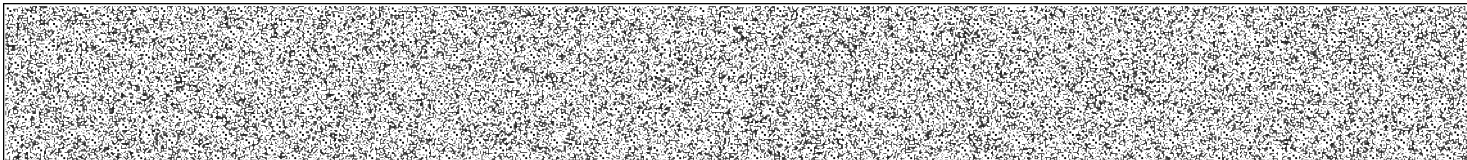
전산운영책임관



* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 기록사항 없는 gaps, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 110202CSS01205023010220211000010990000030237001112

발급확인번호 AANU-RHIQ-9023

발행일 2025/02/21

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

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 1101-2022-010902

[집합건물] 서울특별시 서초구 서초동 1603-71 서초동베스트원주건축물 제1동 제2층 제비201호

1. 소유지분현황 (갑 구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
주식회사건원종합건설 (소유자)	110111-2919607	단독소유	서울특별시 중랑구 겸재로 198,202호(면목동,건원베스트원)	1

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑 구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
2	임의경매개시결정	2025년2월12일 제259888호	채권자 장흥군수산업협동조합	주식회사건원종합건설

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을 구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	근저당권설정	2022년10월7일 제144543호	채권최고액 금2,364,000,000원 근저당권자 장흥군수산업협동조합	주식회사건원종합건설
4	근저당권설정	2023년12월29일 제197888호	채권최고액 금2,000,000,000원 근저당권자 주식회사신한저축은행외 5명	주식회사건원종합건설

[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.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID		2220221231835172		고유번호		1165010800-3-16030071		명칭		서초동 BESTONE 주건 축물제1동		호명칭		B201	
대지위치						서울특별시 서초구 서초동		지번		도로명주소					
								1603-71		서울특별시 서초구 서초중앙로 40-8 (서초동)					
전유부분								소유자현황							
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자						
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)				변동원인						
주	지2층	철근콘크리트구조	휴게음식점	46.36	주식회사건원종합건설		서울특별시 중랑구 겸재로 198,202호(면목동,건원베스트원)	1/1	2022.10.7.						
		- 이하여백 -			110111-2*****				소유권보존						
공용부분															
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.										
주	지2층	철근콘크리트구조	주차장	17.2											
주	각층	철근콘크리트구조	계단실및 복도	10.69											

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

서울특별시 서초구청장

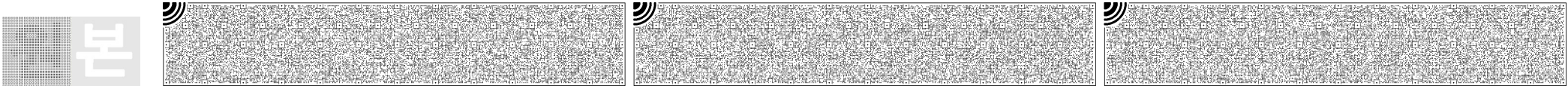


담당자:
전화:

발급일자: 2025년 2월 25일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm[백상지 (80g/㎡)]



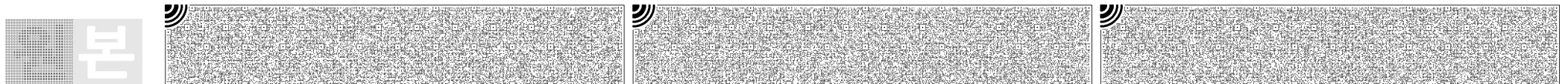
(2쪽 중 제2쪽)

건물D	2220221231835172	고유번호	1165010800-3-16030071	명칭	서초동 BESTONE 주건 축물제1동	호명칭	B201
대지위치	서울특별시 서초구 서초동		지번	1603-71	도로명주소 서울특별시 서초구 서초중앙로 40-8 (서초동)		

[illegible]

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2022.9.1.	건축과-30269(2022.09.01.)호에 의거 사용승인되어 신규작성(신축) - 이하여백 -			

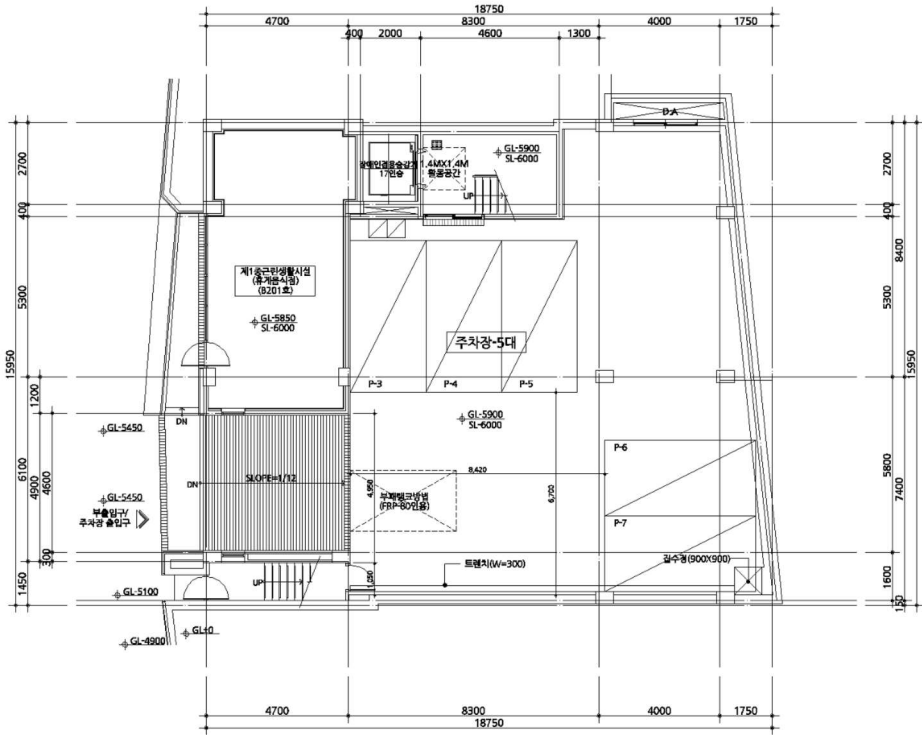
297mm×210mm[백상지 (80g/m²)]



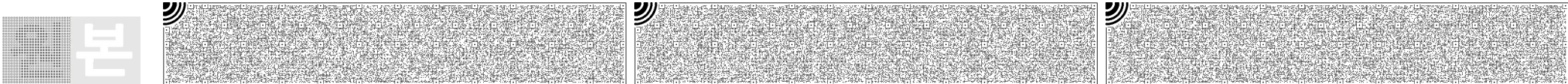
건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120221231835169	고유번호	1165010800-3-16030071	명칭	서초동 BESTONE 주건축물제1동	호수/가구수/세대수	3호/0가구/6세대
대지위치	서울특별시 서초구 서초동		지번	1603-71	도로명주소	서울특별시 서초구 서초중앙로 40-8 (서초동)	



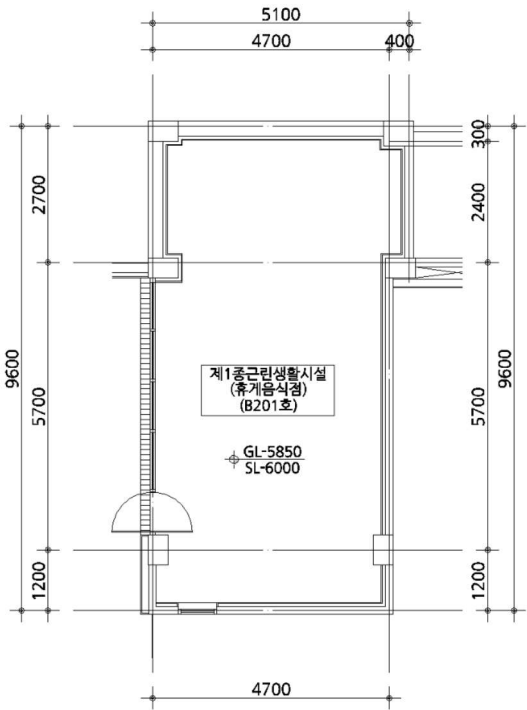
도면의 종류	평면도(지2층)	축척	1 : 250	도면 작성자	임동호(주)누마루건축사사무소 (서명 또는 인)
--------	----------	----	---------	--------	---------------------------



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220221231835172	고유번호	1165010800-3-16030071		명칭	서초동 BESTONE 주건축물제1동	호명칭	B201
대지위치	서울특별시 서초구 서초동		지번	1603-71	도로명주소	서울특별시 서초구 서초중앙로 40-8 (서초동)		
건축물현황도								



도면의 종류	평면도	축척	1 : 150	도면 작성자	임동호(주)누마루건축사사무소	(서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	-----------------	-----------

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



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1101-2022-010909

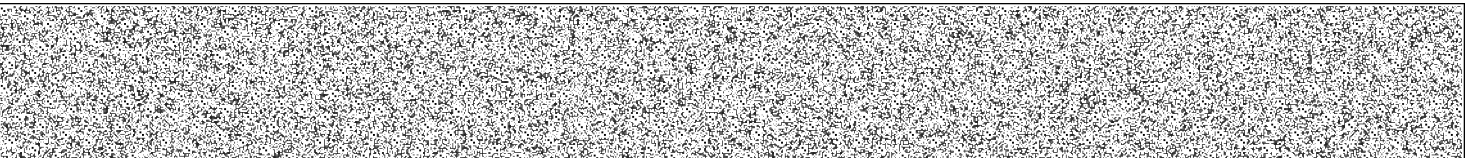


[집합건물] 서울특별시 서초구 서초동 1603-71 서초동베스트원주건축물 제1동 제2층 제202호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)					
표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항	
1	2022년10월7일	서울특별시 서초구 서초동 1603-71 서초동베스트원주건축물 제1동 [도로명주소] 서울특별시 서초구 서초중앙로 40-8	철근콘크리트구조 평스라브지붕 2층 다세대 지2층 278.78㎡ 지1층 255.71㎡ 1층 185.58㎡ 2층 192.04㎡ 옥탑1층 12.88㎡		
(대지권의 목적인 토지의 표시)					
표시번호	소 재 지 번		지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 서울특별시 서초구 서초동 1603-71		대	390.9㎡	2022년10월7일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2022년10월7일	제2층 제202호	철근콘크리트구조 55.56㎡	
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류		대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권		390.9분의 38.14	2022년9월1일 대지권 2022년10월7일 등기

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 110202KYN01205023010220211000010985800010911001112

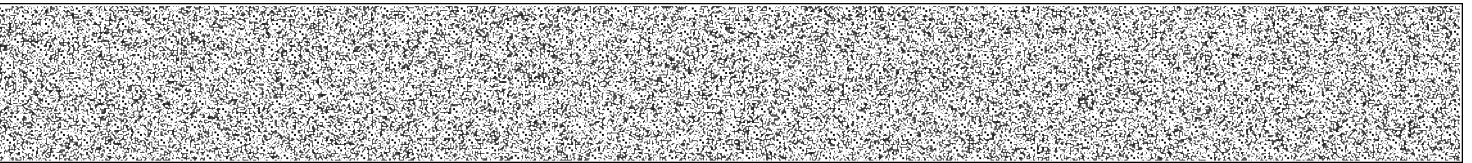
발급확인번호 AANU-RHGV-9097

발행일 2025/02/21

[집합건물] 서울특별시 서초구 서초동 1603-71 서초동베스트원주건축물 제1동 제2층 제202호

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2022년10월7일 제144541호		소유자 주식회사건원종합건설 110111-2919607 서울특별시 중랑구 겹재로 198,202호(면목동,건원베스트원)
2	임의경매개시결정	2025년2월12일 제259888호	2025년2월12일 서울중앙지방법 원의 임의경매개시결 정(2025타경311)	채권자 장흥군수산업협동조합 201238-0000161 전남 장흥군 회진면 가학회진로 1580 (회진리 762-15) (고척동지점)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2022년10월7일 제144543호	2022년10월7일 설정계약	채권최고액 금2,364,000,000원 채무자 주식회사건원종합건설 서울특별시 중랑구 겹재로 198,202호(면목동,건원베스트원) 근저당권자 장흥군수산업협동조합 201238-0000161 전라남도 장흥군 회진면 가학회진로 1580 (고척동지점) 공동담보 건물 서울특별시 서초구 서초동 1603-71 서초동베스트원주건축물 제1동 제2층 제비201호
2	근저당권설정	2022년11월21일 제169586호	2022년11월21일 설정계약	채권최고액 금600,000,000원 채무자 주식회사건원종합건설 서울특별시 중랑구 겹재로 198,202호(면목동,건원베스트원) 근저당권자 조영구 680705-***** 서울특별시 강남구 영동대로 325, 402호(대치동,해암프리존빌라트) 공동담보 건물 서울특별시 서초구 서초동 1603-71 서초동베스트원주건축물 제1동 제2층 제비201호



[집합건물] 서울특별시 서초구 서초동 1603-71 서초동베스트원주건축물 제1동 제2층 제202호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
3	2번근저당권설정등기말소	2023년9월1일 제131541호	2023년8월23일 해지	
4	근저당권설정	2023년12월29일 제197888호	2023년12월28일 설정계약	채권최고액 금2,000,000,000원 채무자 주식회사건원종합건설 서울특별시 중랑구 겸재로 198, 202호(면목동,건원베스트원) 근저당권자 주식회사신한저축은행 110111-4996166 서울특별시 중구 청계천로 54(삼각동) 엔에이치저축은행주식회사 110111-4548230 서울특별시 강남구 테헤란로 317(역삼동, 동훈타워) 더케이저축은행주식회사 110111-0136675 서울특별시 강남구 테헤란로 323(역삼동) 주식회사용창저축은행 134911-0000412 경기도 광명시 철산로 5(철산동) 주식회사스마트저축은행 200111-0000748 광주광역시 서구 상무대로 799(치평동, 국제빌딩) 주식회사오케이저축은행 110111-5062289 서울특별시 중구 세종대로 39, 10층,12층(남대문로4가, 서울상공회의소) 공동담보목록 제2023-4767호

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 서울중앙지방법원 등기국 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 2월 21일

법원행정처 등기정보중앙관리소

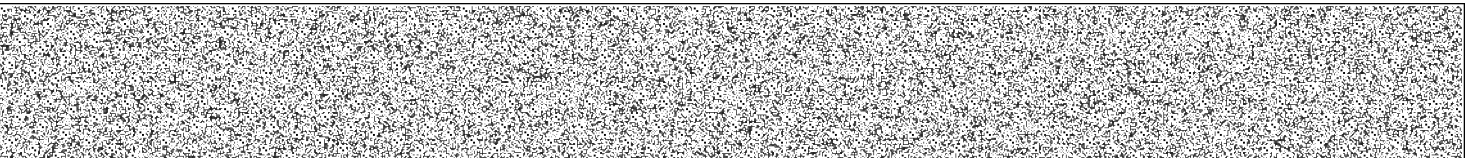
전산운영책임관



* 실선으로 그려진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 기록사항 없는 gaps, blanks are marked with '기록사항 없음'.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 110202KYN01205023010220211000010985800030911001112

발급확인번호 AANU-RHGV-9097

발행일 2025/02/21

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

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 1101-2022-010909

[집합건물] 서울특별시 서초구 서초동 1603-71 서초동베스트원주건축물 제1동 제2층 제202호

1. 소유지분현황 (갑 구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
주식회사건원종합건설 (소유자)	110111-2919607	단독소유	서울특별시 중랑구 검재로 198,202호(면목동,건원베스트원)	1

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑 구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
2	임의경매개시결정	2025년2월12일 제259888호	채권자 장흥군수산업협동조합	주식회사건원종합건설

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을 구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	근저당권설정	2022년10월7일 제144543호	채권최고액 금2,364,000,000원 근저당권자 장흥군수산업협동조합	주식회사건원종합건설
4	근저당권설정	2023년12월29일 제197888호	채권최고액 금2,000,000,000원 근저당권자 주식회사신한저축은행외 5명	주식회사건원종합건설

[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.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220221231835177	고유번호	1165010800-3-16030071	명칭	서초동 BESTONE 주건 축물제1동	호명칭	202
대지위치	서울특별시 서초구 서초동			지번	1603-71	도로명주소	서울특별시 서초구 서초중앙로 40-8 (서초동)

전 유 부 분					소 유 자 현 황			
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주	2층	철근콘크리트구조	다세대주택	55.56	주식회사건원종합건설	서울특별시 중랑구 겸재로 198,202호(면목동,건원베스트원)	1/1	2022.10.7.
		- 이하여백 -			110111-2*****			소유권보존
공 용 부 분						- 이하여백 -		
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.			
주	지2층	철근콘크리트구조	주차장	20.62				
주	각층	철근콘크리트구조	계단실및 복도	12.81				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

서울특별시 서초구청장

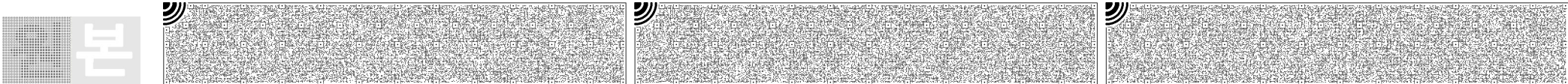


담당자:
전화:

발급일자: 2025년 2월 25일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm[백상지 (80g/㎡)]

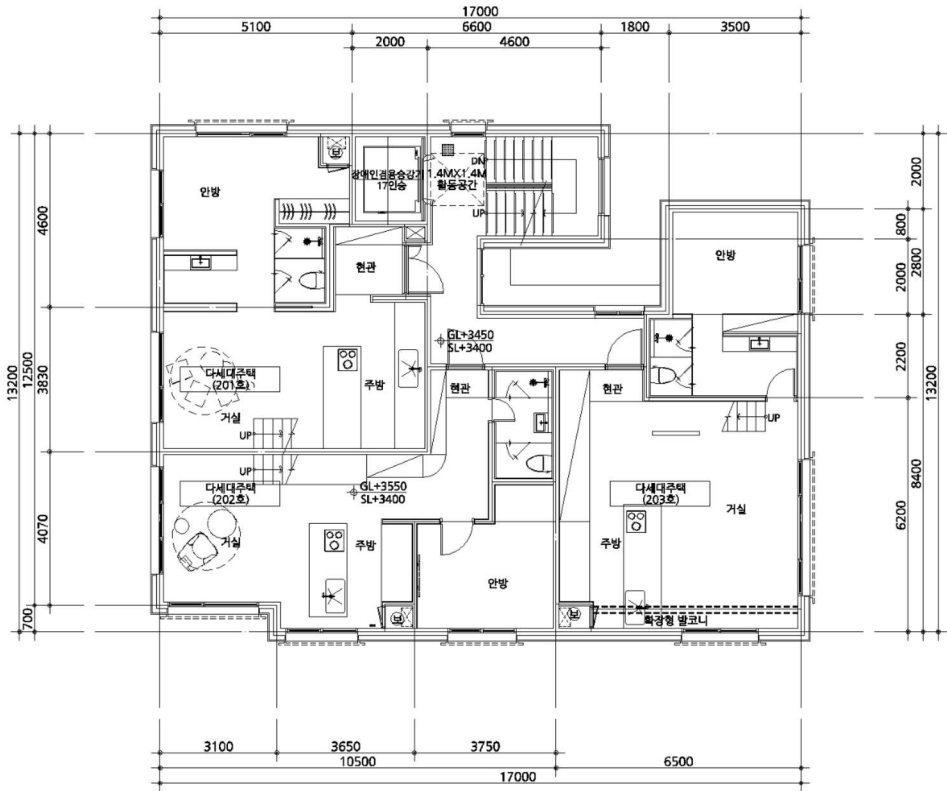




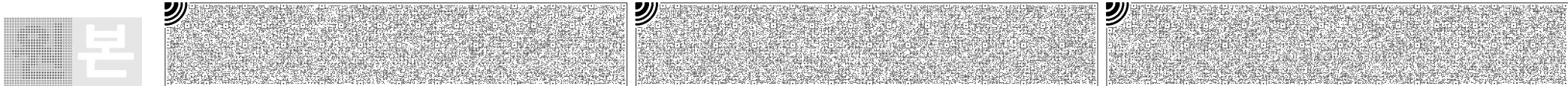
건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120221231835169	고유번호	1165010800-3-16030071	명칭	서초동 BESTONE 주건축물제1동	호수/가구수/세대수	3호/0가구/6세대
대지위치	서울특별시 서초구 서초동		지번	1603-71	도로명주소	서울특별시 서초구 서초중앙로 40-8 (서초동)	



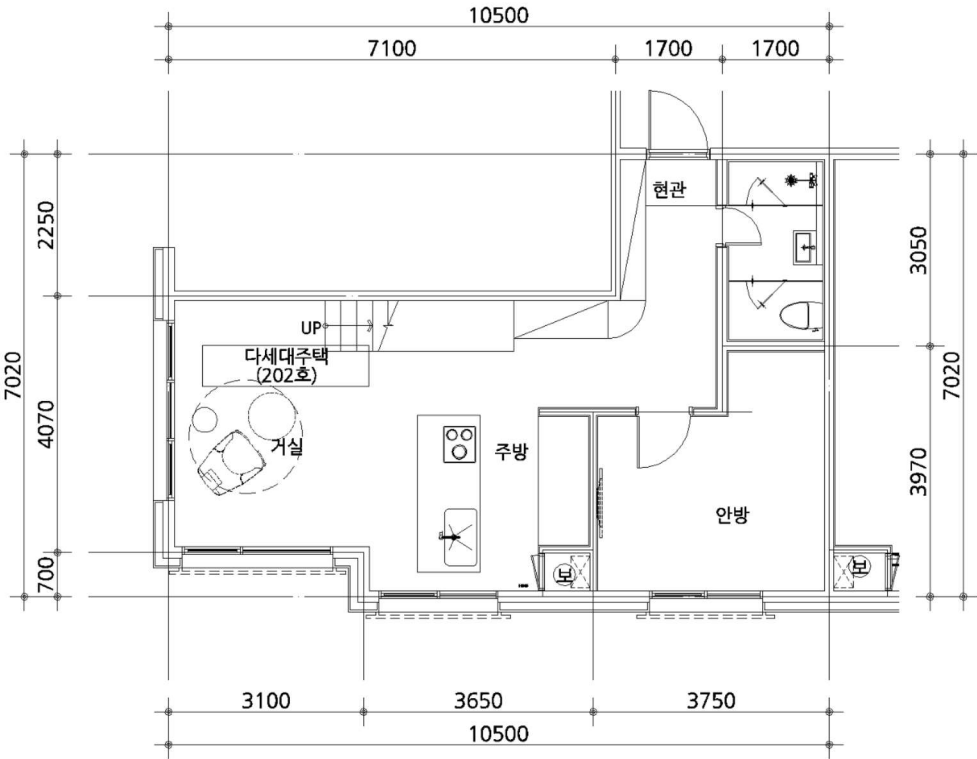
도면의 종류	평면도(2층)	축척	1 : 200	도면 작성자	임동호(주)누마루건축사사무소 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	---------------------------



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220221231835177	고유번호	1165010800-3-16030071		명칭	서초동 BESTONE 주건축물제1동	호명칭	202
대지위치	서울특별시 서초구 서초동		지번	1603-71	도로명주소	서울특별시 서초구 서초중앙로 40-8 (서초동)		
건축물현황도								



도면의 종류	평면도	축척	1 : 120	도면 작성자	임동호(주)누마루건축사사무소	(서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	-----------------	-----------

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



문서확인번호 : 1740-1319-8309-8687

집합건축물대장 (표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

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

건물ID	2120221231835169	고유번호	1165010800-3-16030071	명칭	서초동 BESTONE 주건축물제1동	호수/가구수/세대수	3호/0가구/6세대
대지위치	서울특별시 서초구 서초동		지번	1603-71	도로명주소	서울특별시 서초구 서초중앙로 40-8 (서초동)	
※ 대지면적	390.9㎡	연면적	912.11㎡	※ 지역	제1종전용주거지역	※지구	※구역
건축면적	195.39㎡	용적률 산정용 연면적	377.62㎡	주구조	철근콘크리트구조	주용도	다세대
※건폐율	49.98%	※용적률	96.6%	높이	9.37m	지붕	평스라브
※조경면적	44.91㎡	※공개 공지/공간 면적	㎡	※건축선 후퇴면적	㎡	※건축선 후퇴거리	㎡

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	지2층	철근콘크리트조	주차장	211.32	주1	2층	철근콘크리트조	3세대	192.04
주1	지2층	철근콘크리트조	휴게음식점	46.36	주1	옥탑1층	철근콘크리트구조	계단실(연면적제외)	12.88
주1	지2층	철근콘크리트조	계단실, 화장실	21.1			- 이하여백 -		
주1	지1층	철근콘크리트구조	휴게음식점	186.33					
주1	지1층	철근콘크리트구조	계단실, 화장실	69.38					
주1	1층	철근콘크리트조	3세대	185.58					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 02월 21일



담당자 : 오-케이민원센터
전 화 : 02-2155-6305

서울특별시 서초구청장

※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) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한규칙[별지 제3호서식]

대지위치		서울특별시 서초구 서초동		명칭	서초동 BESTONE 주건축물제1동	호수/가구수/세대수	3호/0가구/6세대
지번	지번	관련 주소		도로명주소	서울특별시 서초구 서초중앙로 40-8 (서초동)		
1603-71				도로명주소	관련 주소		

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기		인허가 시기	
건축주	(주)건원종합건설(대표이택균)	110111-2*****	구분	옥내	옥외	인근	면제	승용 1대	비상용 대	허가일 2020.9.22.
설계자	임동호 (주)누마루건축사사무소	종량구-건축사사무소-135	자주식	5대 211.32㎡	2대 25㎡	대 ㎡	대	※하수처리시설	※급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	착공일 2020.11.16.
공사감리자	허장성 건축무한건축사사무소	서초구-건축사사무소-2293	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		형식 부패탱크방법	지상 개 ㎡	사용승인일 2022.9.1.
공사시공자 (현장관리인)	이택균 (주)건원종합건설	종량구-건축공사업-01-3475	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		용량 80인용	지하 개 ㎡	

※건축물 인증 현황			건축물 구조 현황		건축물 관리 현황
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부		관리계획 수립 여부
			적용		VII-0.1643g
			특수구조 건축물		지하수위
			미해당		G.L 5.0 m
			기초형식: [V] 지내력기초(25 t/㎡)		구조설계해석법: [] 등가정적해석법
			[] 파일기초		[V] 동적해석법

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인
2022.9.1	건축과-30269(2022.09.01.)호에 의거 사용승인되어 신규 작성(신축) - 이하여백 -			

※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) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.