

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

의뢰인 : (주)KEB하나은행 신탁부장

건명 : 경기도 의정부시 민락동 808-2외 소재 '부동산'

번호 : 삼창제 A20185-09016 호

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]삼창감정평가법인**  
Samchang Appraisal Co.,Ltd.

서울특별시 서초구 반포대로14길27 2층

(서초동, 탐스벤처타워)

TEL. (02)540-7100 / FAX. (02)549-7263





심사번호 : A20185-09016-1

# 가 격 심 사 필 증

감정평가서번호	A20185-09016	발급일자	2018-09-18
감정평가의뢰처	주식회사 KEB하나은행 신탁부	감정평가목적	일반거래(공매)
감정평가기관	(주)삼창감정평가법인 본사	담당평가사	박근태
물건소재지	경기도 의정부시 민락동 808-2외		
감정평가액	一金八拾四億八阡萬圓整 (₩8,480,000,000.-)		

본 건 (감정평가서번호 삼창 제A20185-09016호)은 우리 법인의 감정평가 심사위원회 규정 제9조에 의한 심사대상 감정평가건으로서 본 감정평가서는 심사사항(감정평가가격의 적정성, 감정평가내용의 적정성, 협약사항 및 협조사항의 이행, 기타 감정평가와 관련된 사항)에 충실하게 작성되어, 본사 감정평가 중앙심사위원회의 심사를 필 하였음을 확인합니다.

(주) 삼 창 감 정 평 가 법 인  
감정평가 중앙심사위원회 위원장



# 감정평가 요약 | 구분건물

### 1. 감정평가의 대상물건

소재지	경기도 의정부시 민락동 808-2 제6층 제601호 경기도 의정부시 민락동 808-3 제5층 제501호외 2개호		
물건종류	구분건물	이용상황	근린생활시설 (목욕장 외)

### 2. 감정평가액

※ 상세내역은 괄호감정표 참조

구분	호수	감정평가액 (원)
구분건물	4	8,480,000,000

### 3. 임대현황

임대보증금 합계(원)	임대미상	월 임대료 합계(원)	임대미상
-------------	------	-------------	------

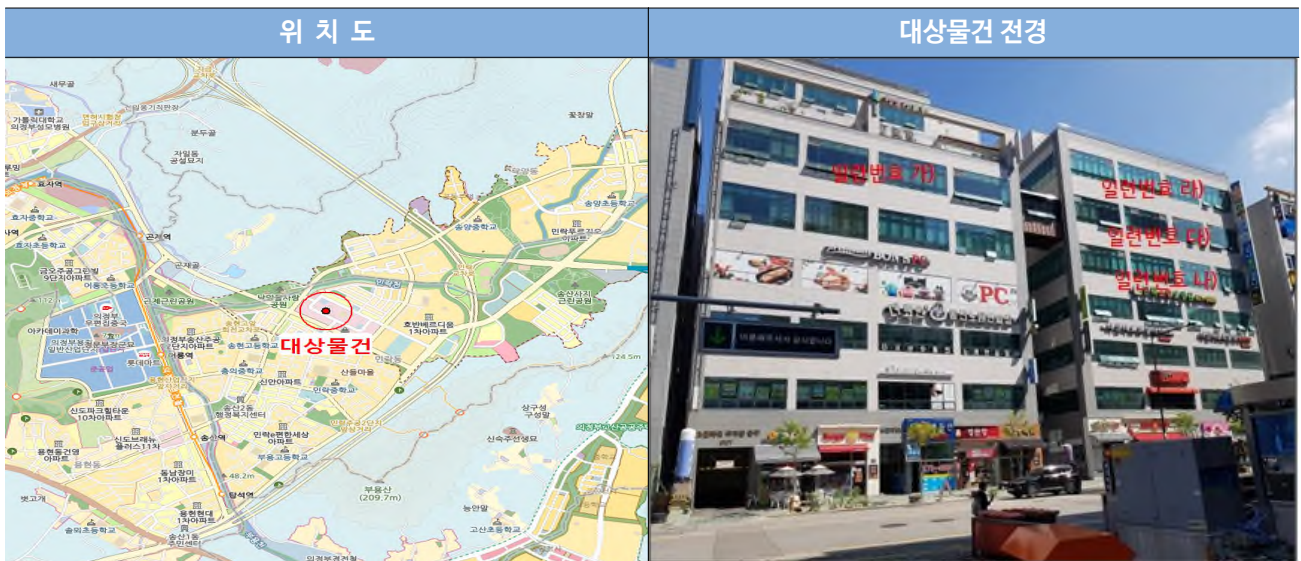
### 4. 전입세대수 및 방개수

전입세대수	-	방 개 수	-
-------	---	-------	---

### 5. 제시외 건물 등

제시외 건물 여부 등	가격에 미치는 영향
X	-

### 6. 위치도 및 대상물건 전경



## 물건개요

소재지	경기도 의정부시 민락동 808-2 제6층 제601호 경기도 의정부시 민락동 808-3 제5층 제501호외 2개호		
감정평가액	8,480,000,000	채무자	-

## 대상물건전경





## (구분건물) 감정평가표

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

감정평가사 박근태

박근태



(주)삼창감정평가법인 대표이사 이기수 (서명 또는 인)



감정평가액	팔십사억팔천만원정 (₩8,480,000,000)		
의뢰인	(주)KEB하나은행 신탁부장	감정평가목적	일반거래(구매)
채무자	-	제출처	(주)KEB하나은행 신탁부
소유자 (대상업체명)	수탁자 (주)하나은행	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록표시근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간
		2018. 09. 17	2018.09.17
		작성일	2018. 09. 18

감정평가내용	공부(公簿) (의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	4개호	구분건물	4개호	-	8,480,000,000
합계					₩8,480,000,000	
	이	하	여	백		

심사확인

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

심사자 감정평가사

고성준

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 대상물건 개요

대상물건은 경기도 의정부시 민락동 소재 '민락초등학교' 북측 인근에 위치하는 통칭 '트윈타워 I' 제6층 제601호 및 통칭 '트윈타워 II' 제5층 제501호외 2개호로서, (주)KEB하나은행 신탁부에서 의뢰된 일반거래(공매) 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정당한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

#### 나. 감정평가조건

-

### 3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

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.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 나. 대상물건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니함. 또한, 수익환원법을 적용하여 시산가액을 산출하기에는 유사물건의 임대료 수준과 환원이율이 충분히 안정적이지 못하여, 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서, 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였음.
- 다. 위 규정에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 감정평가 하였음.

### 4. 그 밖의 사항

- 가. 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도로 확인하였음.
- 나. 일련번호 가) ~ 라)는 사우나 및 휘트니스센터로서 용도상 불가분의 관계에 있는 영업설비 등을 포함하여 감정평가하였으니 업무에 참고 바람.
- 다. 대상물건의 토지·건물 배분은 한국부동산연구원에서 발행한 ‘집합건물 구분감정평가시 토지·건물 배분비율에 관한 연구’를 참고하여 배분비율을 적용하였음.
- 라. 일련번호 가) ~ 라)는 6층에 위치한 일련번호 가)와 일련번호 다)를 연결하는 다리 및 내부계단을 통해 연결되어 있어 상호 통행 가능한 구조이며 대상물건 전체가 사우나 및 휘트니스센터 등으로 이용되고 있는 바, 업무에 참고 바람.
- 마. 일련번호 가)는 집합건축물대장상 위반건축물 [건축과-336(2017.01.04)호, 위반내용 : 무단 대수선, 방화 구획 바닥 일부 훼손]로 기재되어 있는 바, 업무에 참고 바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 대상물건의 수익환원법 및 임대관계는 귀 행과 협의 후 생략 및 미상 처리 하오니 업무에 참고 바람.

사. 본 감정평가서는 일반거래(공매) 목적으로서 타 용도로 사용할 수 없으며 담보 등 다른 감정평가시에는 기재내용, 감정평가액 등이 달라질 수 있음.

### 5. 기준시점 등

가. 감정평가 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일을 기준하여 2018년 09월 17일로 함.

나. 실지조사(2018년 09월 17일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 거래가격수준을 확인하였음.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 대상물건의 확정

#### ■ 통칭 '트윈타워 I'

소재지	경기도 의정부시 민락동 808-2 (경기도 의정부시 오목로225번길 135)							
건물명 및 층·호수	제6층 제601호							
건물의 개 황	지목	용도지역		대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)		
	대	일반상업지역		1,151.2	7,360.28	2/8		
	주구조		주용도		사용승인일	단지규모		
	철근콘크리트구조		제2종근린생활시설		2016.07.08	동수	세대/호	
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설비	승강기설비	도시가스설비	기타설비
	○	-	○	○	○	○	○	-
일련번호	층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도		
		전유	공용	합계				
가)	6/601	727.96	354.283	1,082.243	169.271	제1종근린생활시설 (목욕장)		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 통칭 ‘트윈타워II’

소재지	경기도 의정부시 민락동 808-3 (경기도 의정부시 오목로225번길 141)							
건물명 및 층·호수	제5층 제501호외 2개호							
건물의 개황	지목	용도지역		대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)		
	대	일반상업지역		1,151.1	7,230.55	2/7		
	주구조		주용도		사용승인일	단지규모		
	철근콘크리트구조		제2종근린생활시설		2016.07.08	동수	세대/호	
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설비	승강기설비	도시가스설비	기타설비
	○	-	○	○	○	○	○	-

일련번호	층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
		전유	공용	합계		
나)	5/501	712.84	374.016	1,086.856	173.027	제1종근린생활시설 (목욕장)
다)	6/601	686.94	396.024	1,082.964	172.407	운동시설(체력단련장), 제2종근린생활시설 (일반음식점), 제1종근린생활시설 (목욕장)
라)	7/701	709.54	375.903	1,085.443	172.802	제1종근린생활시설 (목욕장)
소 계		2,109.32	1,145.943	3,255.263	518.236	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상물건의 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	감정평가 목적	기준시점	감정평가액(원)
						사용승인일	(원/전유면적㎡)
①	민락동 805	6/601	1,201.2	운동시설 (수영장)	담보	2017.08.17	3,290,000,000
						2017.08.02	(약 2,740,000)
②	민락동 805	7/701	1,132.63	제1종 근린생활시설 (목욕장)	담보	2017.08.17	3,100,000,000
						2017.08.02	(약 2,740,000)
③	민락동 805	8/801	982.34	제1종 근린생활시설 (목욕장)	담보	2017.08.17	2,690,000,000
						2017.08.02	(약 2,740,000)
④	민락동 805	9/901	346.9	제1종 근린생활시설 (목욕장)	담보	2017.08.17	950,000,000
						2017.08.02	(약 2,740,000)
⑤	민락동 808-2	6/601	727.96	제1종 근린생활시설 (목욕장)	담보	2016.09.23	1,927,000,000
						2016.07.08	(약 2,650,000)
비고	일련번호 가)의 담보 감정평가전례임.						
⑥	민락동 808-3	5/501	712.84	제1종 근린생활시설 (목욕장)	담보	2016.09.23	1,887,000,000
						2016.07.08	(약 2,650,000)
비고	일련번호 나)의 담보 감정평가전례임.						
⑦	민락동 808-3	6/601	686.94	운동시설 (체력단련장) 외	담보	2016.09.23	1,818,000,000
						2016.07.08	(약 2,650,000)
비고	일련번호 다)의 담보 감정평가전례임.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	감정평가 목적	기준시점	감정평가액 (원)
						사용승인일	(원/전유면적㎡)
㉘	민락동 808-3	7/701	709.54	제1종 근린생활시설 (목욕장)	담보	2016.09.23	1,878,000,000
						2016.07.08	(약 2,650,000)
비 고	일련번호 라)의 담보 감정평가전례임.						
㉙	민락동 808-4	5/501	87.55	제2종 근린생활시설 (독서실)	담보	2017.04.13	201,000,000
						2015.04.30	(약 2,300,000)
㉚	민락동 811	2/202	180.18	제2종 근린생활시설 (일반음식점)	담보	2018.03.26	515,000,000
						2015.06.24	(약 2,860,000)
㉛	민락동 813	5/502	119.73	제2종 근린생활시설 (체력단련장)	담보	2018.04.20	270,000,000
						2017.07.24	(약 2,260,000)
㉜	민락동 813-2	2/206	98	제2종 근린생활시설 (일반음식점)	담보	2018.06.18	270,000,000
						2016.12.06	(약 2,760,000)

2) 거래사례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액 (원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	민락동 804	4/406	162.79	제1종 근린생활시설 (의원)	2017.02.24	384,120,000	등기사항 전부증명서
					2016.11.11	(약 2,360,000)	
㉡	민락동 804-5	4/403	151.2	제1종 근린생활시설 (의원)	2017.10.23	366,360,000	등기사항 전부증명서
					2015.10.08	(약 2,420,000)	
㉢	민락동 808-4	4/401	87.55	제1종 근린생활시설 (미용원)	2018.02.24	213,000,000	등기사항 전부증명서
					2015.04.30	(약 2,430,000)	
㉣	민락동 813-2	2/205	92.4	제2종 근린생활시설 (일반음식점)	2017.01.13	274,000,000	등기사항 전부증명서
					2016.12.06	(약 2,970,000)	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준

#### ■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
대상물건(사우나 등) (설비포함)	전유면적당: 3,000,000원/㎡ 내외 수준	인근 부동산



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례㉔을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉔	민락동 808-4	4/401	87.55	제1종근린 생활시설 (미용원)	2018.02.24	213,000,000	등기사항 전부증명서
					2015.04.30	(약 2,430,000)	

## 위 치 도



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

### 다. 시점수정

#### ■ 일련번호 가),나),다),라)/비교사례 ㉔

대상물건은 구분건물(근린생활시설)로서, 한국감정원이 분기별로 발표하는 ‘상업용 부동산 지역별 자본수익률표 (경기, 집합상가)’를 기준으로 시점수정치를 산정함.

#### 1) 자본수익률 산정 (2018.02.24~2018.09.17)

##### 가) 자본수익률

년 도	분 기	자 본 수 익 률
2018	1	0.61
2018	2	0.66
2018	3	-

##### 나) 산정

$$(1+0.0061*36/90)*(1+0.0066*170/91) \approx 1.01480$$

※ 기준시점 현재 지수가 발표되지 않아, 최종 발표(2018년 2분기)를 기준으로 시점 수정치를 산출하였음.

#### 2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(1.01480).

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 라. 가치형성요인비교

#### ■ 상업용

조 건	항 목	비교 사례㉔	일련번호 가)~라)	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	0.97	일련번호 가) ~ 라)는 고객 유동성과의 적합성 등에서 열세함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리 상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.00	유사함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	1.25	일련번호 가) ~ 라)는 전유부분의 면적 등에서 열세하나, 이용상황(사우나 등) 등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		<b>1.000</b>	<b>1.213</b>	-

### 마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)
가) ~ 라)	2,430,000	1.000	1.01480	1.213	2,991,214

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가)	6/601	727.96	169.271	2,991,214	2,177,484,143	2,180,000,000
나)	5/501	712.84	173.027	2,991,214	2,132,256,987	2,130,000,000
다)	6/601	686.94	172.407	2,991,214	2,054,784,545	2,050,000,000
라)	7/701	709.54	172.802	2,991,214	2,122,385,981	2,120,000,000
합 계		2,837.28	687.507	-	-	8,480,000,000

## 2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근의 감정평가전례, 거래사례, 거래가격수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 적정성이 인정되므로, 상기와 같은 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

끝.

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
1 가	경기도 의정부시 민락동 [도로명주소] 경기도 의정부시 오목로225번길 135	808-2	제2종 근린생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층				
				지2층	581.34			
				지2층	154.95			
				(연면적제외)				
				지2층	116.55			
				지2층	108.22			
				지2층	38.39			
				지1층	923.24			
				지1층	38.39			
				지1층	27.3			
	지1층	16.2						
	1층	430.376						
	1층	274.854						
	2층	759.2						
	3층	781.86						
	4층	390.93						
	4층	390.93						
	5층	781.86						
	6층	789.05						
	7층	529.82						
8층	381.77							
옥탑층	38.35							
	동소	808-2	대	일반상업지역	1,151.2			
				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제601호	727.96	727.96	2,180,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 1,151.2x	169.271 ----- 1,151.2	169.271		
						토지·건물 토지: 건물:	배분내역 654,000,000 1,526,000,000	



(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
2 나	경기도 의정부시 민락동 [도로명주소] 경기도 의정부시 오목로225번길 141	808-3	제2종 근린생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층				
				지2층	581.34			
				지2층	154.95			
				(연면적제외)				
				지2층	116.55			
				지2층	108.22			
				지2층	38.39			
				지1층	923.24			
				지1층	38.39			
				지1층	27.3			
				지1층	16.2			
				1층	430.376			
				1층	274.854			
				2층	759.2			
				3층	781.86			
				4층	390.93			
				4층	390.93			
				5층	781.86			
				6층	789.05			
				7층	781.86			
옥탑층 (연면적제외)	38.35							
	동소	808-3	대	일반상업지역	1,151.1			
			(내)	철근콘크리트구조 제5층 제501호	712.84	712.84	2,130,000,000	비준가액
			1 소유권대지권 1,151.1x	173.027 ----- 1,151.1		173.027		
						토지·건물 토지: 건물:	배분내역 639,000,000 1,491,000,000	

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
다          라				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제601호	686.94	686.94	2,050,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 1,151.1x	172.407 ----- 1,151.1	172.407		
				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제701호	709.54	709.54	2,120,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 1,151.1x	172.802 ----- 1,151.1	172.802	토지·건물 토지: 636,000,000 건물: 1,484,000,000	
	<b>합계</b>		<b>이</b>	<b>하</b>	<b>여</b>	<b>백</b>	<b>₩8,480,000,000</b>	

# 구분건물 감정평가요항표

## 대상물건 전경



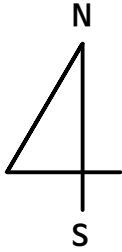
<p>위치 및 주위환경</p>	<p>대상물건은 경기도 의정부시 민락동 소재 '민락초등학교' 북측 인근에 위치하며 부근은 각종 근린 생활시설, 업무시설 등이 형성된 상업지대로서 주위환경은 보통임.</p>
<p>교통 상황</p>	<p>동건물내까지 차량의 진·출입이 가능하며 인근에 타지역으로 연계되는 일반버스정류장이 소재하여 제반 대중교통편은 보통임.</p>
<p>토지의 형상 및 이용상태</p>	<p>일련번호 1), 2) 각 : 인접지와 등고 평탄한 세장형의 토지로서 상업용건부지로 이용중임.</p>
<p>도로 상태</p>	<p>일련번호 1), 2) 각 : 남서측으로 중로 포장도로, 북동측으로 소로의 보행자도로에 각각 접함.</p>
<p>건물의 구조 및 이용상태</p>	<p>■ 건물의 구조          · 일련번호 가)          철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층건물내 제6층 제601호로서,          외벽 : 시멘트몰탈위 석재 마감          내벽 : 페인트, 타일 및 인테리어 마감          창호 : 새시 및 페어그라스 창호</p>

## 구분건물 감정평가요항표

	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 일련번호 나) ~ 라) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층건물내 제5층 제501호외 2개로호서</li> <li>외벽 : 시멘트몰탈위 석재 마감</li> <li>내벽 : 페인트, 타일 및 인테리어 마감</li> <li>창호 : 새시 및 페어그라스 창호</li> <li>■ 이용상태             <ul style="list-style-type: none"> <li>· 일련번호 가) : 사우나(찜질방 등)</li> <li>· 일련번호 나) : 사우나</li> <li>· 일련번호 다) : 휘트니스센터 등</li> <li>· 일련번호 라) : 사우나 등으로 이용중임.</li> </ul> </li> </ul>
위생 및 냉난방설비 등	위생설비, 승강기, 보일러, 소화전 및 화재탐지기설비 등이 되어 있음.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 일련번호 1), 2) 각 일반상업지역, 특정용도제한지구, 지구단위계획구역(민락2지구), 소로1류(폭 10M~12M)(특수도로)(접합), 중로1류(폭 20M~25M)(접합), 공공주택지구(민락2)&lt;공공주택건설 등에 관한 특별법&gt;, 과밀억제권역&lt;수도권정비계획법&gt;.</li> </ul>
공부와의 차이	-
임대관계 및 기타	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 임대관계 귀 행과 협의 후 미상 처리함.</li> </ul>



# 광역위치도



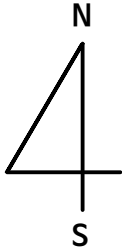
소재지

\* 경기도 의정부시 민락동 808-2  
통칭 '트윈타워 I' 제6층 제601호  
\* 경기도 의정부시 민락동 808-3  
통칭 '트윈타워 II' 제5층 제501호외 2개호



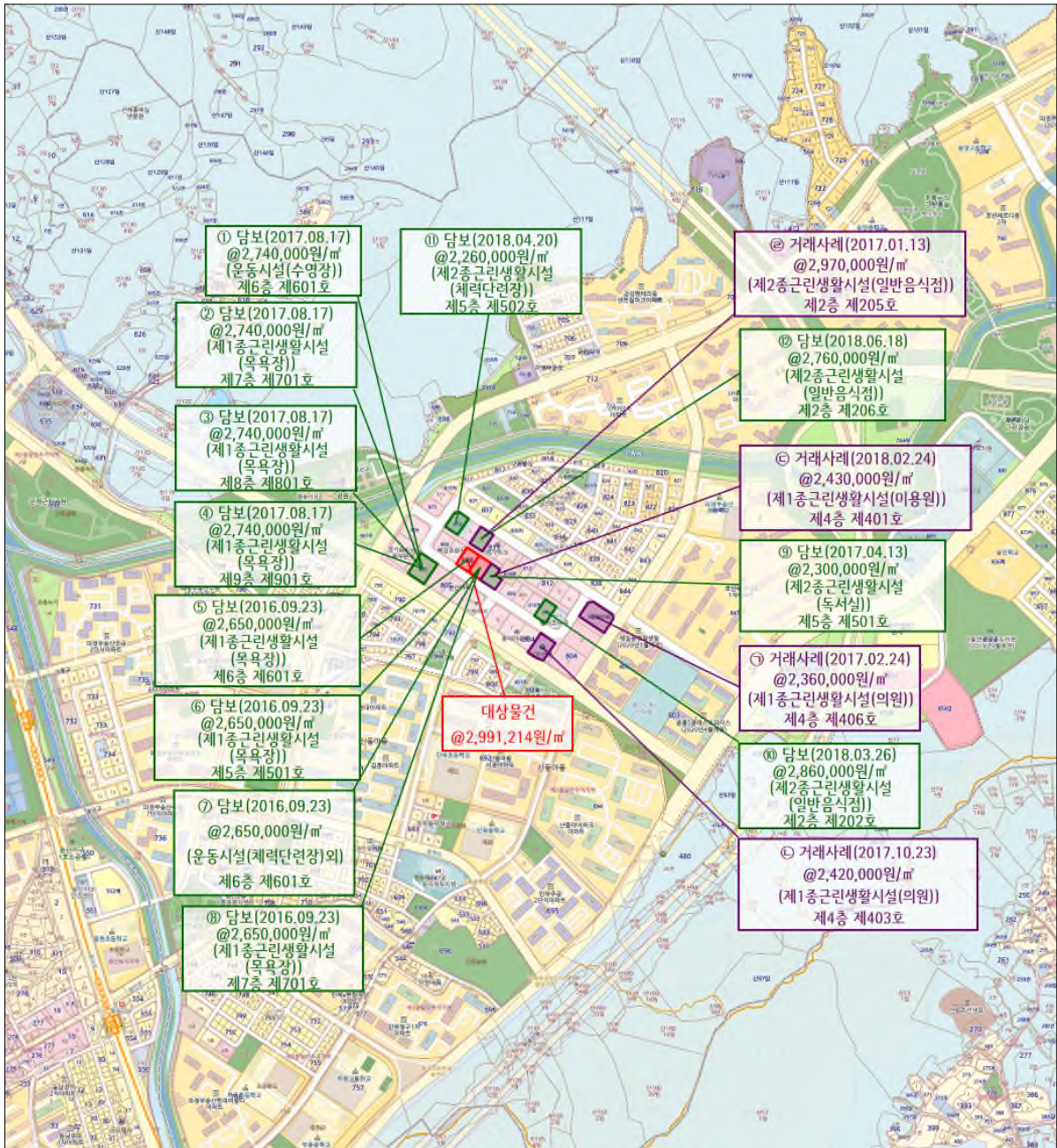


# 상세 위치도



소재지

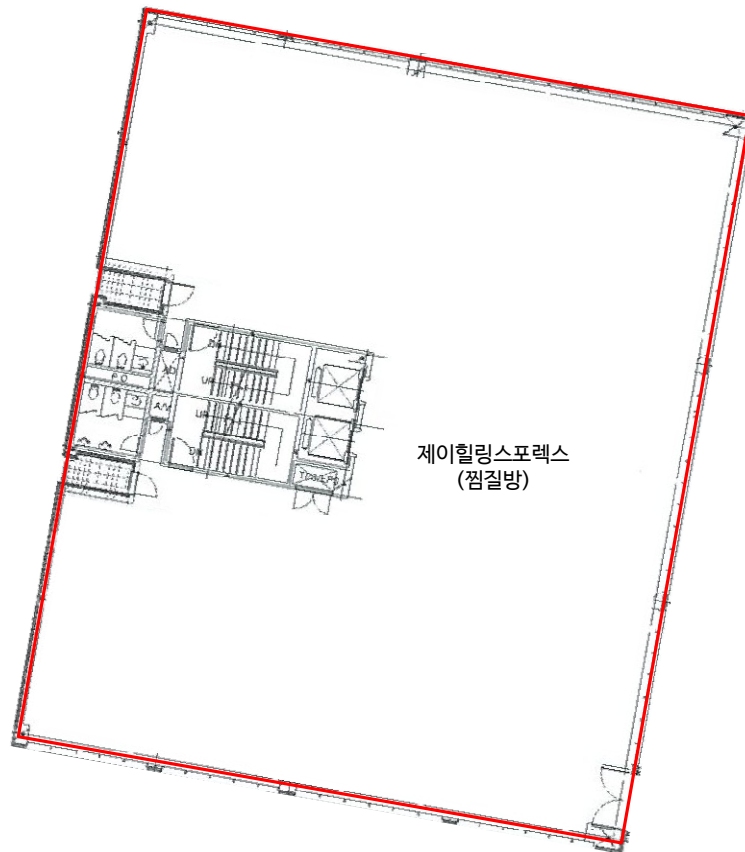
\* 경기도 의정부시 민락동 808-2  
 통칭 '트윈타워 I' 제6층 제601호  
 \* 경기도 의정부시 민락동 808-3  
 통칭 '트윈타워 II' 제5층 제501호외 2개호



## 건물이용상황 및 임대상황

축척없음

### < 6 층 평 면 도 >



일련번호 가) : 통칭 '트윈타워 I' 제6층 제601호

## 건물이용상황 및 임대상황

축척없음

### < 5 층 평 면 도 >

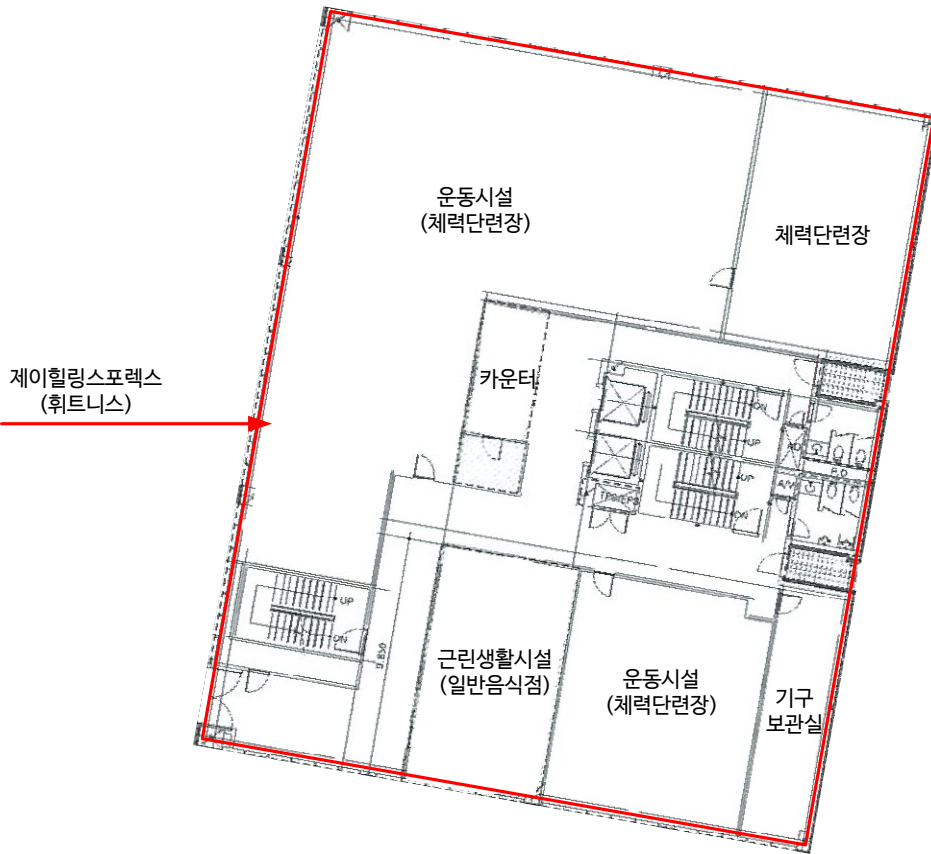


일련번호 나) : 통칭 '트윈타워II' 제5층 제501호

## 건물이용상황 및 임대상황

축척없음

### < 6 층 평 면 도 >



일련번호 다) : 통칭 '트윈타워II' 제6층 제601호



## 건물이용상황 및 임대상황

축척없음

### < 7 층 평 면 도 >



일련번호 라) : 통칭 '트윈타워II' 제7층 제701호

※ 임대관계 미상임.

# 사 진 용 지



[ 대상물건 전경(남측에서 촬영) ]



[ 대상물건 전경(남동측에서 촬영) ]



# 사 진 용 지



[ 주위환경(남서측에서 촬영) ]



[ 주위환경(남동측에서 촬영) ]

# 사 진 용 지



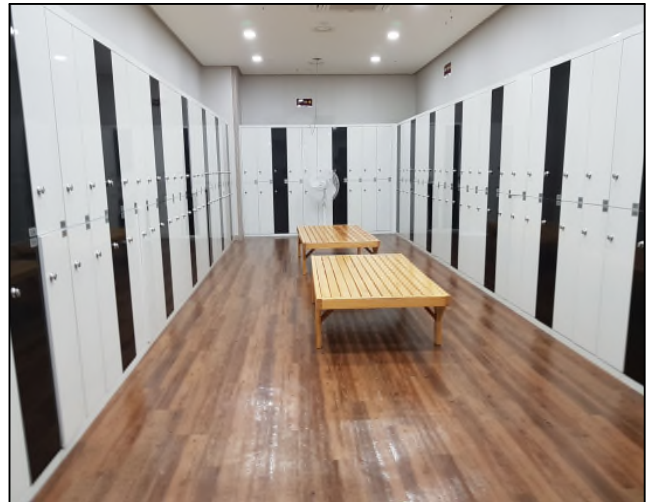
[ 일련번호 가) 내부 ]



[ 일련번호 가) 내부 ]



[ 일련번호 가) 내부 ]



[ 일련번호 나) 락카 ]



# 사 진 용 지



[ 일련번호 다) 내부 ]



[ 내부계단 ]



[ 6층 연결통로 ]



[ 6층 연결통로 전경 ]



# (주) 삼창감정평가법인

수 신 : (주)KEB하나은행 신탁부장  
(경 유)  
참 조 :

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심을 깊이 감사드립니다.
2. 2018. 09. 14자로 귀행께서 의뢰하신 『경기도 의정부시 민락동 808-2외 소재 '부동산』에 대하여 붙임과 같이 감정평가하여 회보합니다.
3. 우리법인은 부가가치세법 제 16조의 개정에 따른 전자세금계산서 발급사업자로서 2010년부터 종이세금계산서 발급을 폐지하고 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스 또는 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

■ 필요사항: 사업자등록증 사본 / 담당자 성명 / 전화번호(유선/휴대폰) / E-mail  
(감정평가서번호, 채무자명 기재 요망)

붙	임 :	1. 감 정 평 가 서	3 부
		2. 수 수 료 청 구 서	1 부 끝.

(주) 삼창감정평가법인  
대 표 이 사 이 기 수



시 행 삼창 제 A20185-09016 호 (2018. 09. 18)  
 우)06652 서울특별시 서초구 반포대로14길27 2층 (서초동, 탑스벤처타워) 전화 (02)540-7100 FAX (02)549-7263  
 (세금계산서) 전화(02)2156-0585 FAX (02)540-1771 E-mail : samchang1@bill36524.com http://www.isamchang.com

# 수수료 청구서

(주)KEB하나은행 신탁부장 귀하

삼창 제 A20185-09016 호

금육백일십오만일천이백원整

₩6,151,200

의뢰문서번호 :

의뢰일자 : 2018.09.14

건명 : 경기도 의정부시 민락동 808-2외 소재 '부동산'

## 청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
가. 평가수수료	5,464,800	
나. 여 비	92,400	3,516,000+(3,480,000,000x7/10,000x0.8) ≒5,464,800
물건조사비	12,000	사진 4Page×2,000원
공부발급비	15,600	
기타 실비	8,000	
특별용역비		
소 계	128,000	
공 급 가 액	5,592,000	※ 1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세	559,200	
합 계	6,151,200	
기납부 착수금		
정 산 청구액	6,151,200	

위 금액을 수수료로 청구하오니 기납부착수금을 뺀 금액을 아래의 예금계좌로 입금하여 주시기 바랍니다.

※ 송 금 처 ※ 송금시 무통장 입금용지의 입금 의뢰인란에 감정서번호 "A20185-09016호" 기재 바람.

※ 사업자등록번호(공급자) : 1148633202

KEB하나은행 신사역지점

155-032130-00104 (주)삼창감정평가법인

(주)삼창감정평가법인  
대표이사 이 기 수

