

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명	경상북도 예천군 호명면 금능리 769 소재 "구분건물"
평가서번호	가온 2308-17-2302
의뢰인	충청새마을금고이사장

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 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)가온감정평가법인**

충청지사

TEL:(042) 484-3770 FAX:(042) 484-3771



# 제 출 문

□ 본인은 사회성과 공공성을 가진 감정평가 업무를 수행하는 전문자격사로서 신의를 좇아 성실히 업무를 수행하였으며, 고의나 중대한 과실 없이 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 관련 법령상 규정된 윤리규정을 준수하여 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 독립성, 객관성, 공정성을 유지하고 감정평가업무를 수행하였으며 본, 감정평가와 관련하여 불공정한 감정평가를 할 우려가 있거나 이해관계 등의 이유로 자기가 감정평가하는 것이 타당하지 아니하다고 인정되는 경우에 해당 하지 않았습니다.

□ 본인은 감정평가 업무를 수행함에 있어 알게 된 의뢰인과 관련된 정보를 정당한 사유 없이 타인에게 누설하지 아니할 것입니다.

□ 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.

**(주)가온감정평가법인**



# 구분건물 감정평가요약

## 감정평가요약(구분건물)

### 1. 감정평가의 대상물건

소재지	경상북도 예천군 호명면 금능리 769번지 (경상북도 예천군 호명면 행복4길 25)		
물건종류	구분건물	이용상황	업무시설(오피스텔)

### 2. 감정평가액

구분	동/ 층/ 호수	수량	감정평가액(원)
구분건물	가/6/617 외	3개호	326,000,000
감정평가액 합계			326,000,000

### 3. 임대내역

내역	임대보증금(원)	-	월임대료(원)	-
비고	-			

### 4. 본건 거래사례 및 감정평가사례(3년이내)

거래사례	거래일자	-	거래금액(원)	-
감정평가 사례	목적/기준시점	담보/2021.11.29	감정평가액(원)	311,000,000

### 5. 기타 참고사항

주위환경 등	본건 주위는 관공서, 각종 업무용 및 상업용빌딩, 각종 근린생활시설 등이 소재하는 도청신도시 지구내 성숙중인 상가지대로 제반 주위환경은 양호함.
참고 및 유의사항	본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유 건물로서 상호간 견고한 벽체로 구분 되어 있으며, 기준시점 현재 각 호별 위치와 면적이 건축물현황도면 등에 의해 특정 가능함.



# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

이진남



|주가온감정평가법인 충청지사 지사장 이진남

(서명 또는 인)




감정평가액	삼억이천육백만원정 (₩326,000,000.-)		
의뢰인	충청새마을금고이사장	감정평가 목적	공매
채무자	-	제출처 (채권기관)	충청새마을금고 논산지점
소유자 (대상업체명)	서혜란 (수탁자: 대한토지신탁주식회사)	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간
		2023.08.24	2023.08.24
		작성일	2023.08.24

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
구분건물	3개호	구분건물	3개호	이하여백	-	326,000,000

심사확인

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

심사자: 감정평가사 조정연



# 구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	경상북도 예천군 호명면 금능리  [도로명 경상북도 예천군 호명면 행복4길 25	769  경북도청 이전신도시 트레젠웰가 가동 주소]	오피스텔	철근콘크리트				
				구조				
				슬라브지붕				
				10층				
				지2층	608.12			
				지1층	3,082.01			
				1층	1,356.86			
				2~9층	각 1,444.06			
				10층	1,200.70			
1	경상북도 예천군 호명면 금능리	769	대	준주거지역	3,650.2			
가				【내】 제6층 제617호 철근콘크리트 구조	22.27	22.27	99,000,000	공용면적포함
					8.49			
				1 소유권대지권	-----	8.49		
					3,650.2			
나				【내】 제8층 제830호 철근콘크리트 구조	30.40	30.40	128,000,000	공용면적포함
					11.60			
				1 소유권대지권	-----	11.60		
					3,650.2			



# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
다				【내】 제9층 제919호 철근콘크리트 구조	22.27	22.27	99,000,000	공용면적포함
				1소유권대지권	8.49	8.49		
					-----			
합 계					3,650.2		₩326,000,000.-	
이 하 여 백								



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

대상물건은 경상북도 예천군 호명면 금능리 소재 “정부경북지방합동청사” 남동측 인근에 위치하는 “경북도청이전신도시 트레젠웰가” 가동 제6층 제617호 외 2개호에 대한 『충청새마을금고 논산지점』에서 의뢰된 공매 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건개요

#### 2.1 총괄개요

(집합건축물대장 기준)

소재지 (도로명 주소)	경상북도 예천군 호명면 금능리 769번지 (경상북도 예천군 호명면 행복4길 25)			
건물명	경북도청이전신도시트레젠웰가			
주용도	오피스텔			
용도지역	준주거지역	지목	대	
주구조	철근콘크리트구조 슬라브지붕	사용승인일	2017.08.03	
건물규모	동수	층수	호수	
	1	지하2층/지상10층	366호	
면적	대지면적		연면적	
	3,650.2		17,800.17	
비고	-			



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2.2 대상개요

구분			전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)	용도	
기호	동	층/ 호수						공부	현황
가	가	6/617	22.27	19.41	41.68	8.49	53.43	업무시설 (오피스텔)	업무시설 (오피스텔)
나	가	8/830	30.40	25.88	56.28	11.60	54.02	업무시설 (오피스텔)	업무시설 (오피스텔)
다	가	9/919	22.27	19.41	41.68	8.49	53.43	업무시설 (오피스텔)	업무시설 (오피스텔)
합계			74.94	64.7	139.64	28.58	-	-	-

## 3. 기준시점 및 실지조사

### 3.1 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2023.08.24일로 하였음.

### 3.2 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2023.08.24일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인 하였음.

## 4. 기준가치

### 4.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.





# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4.2 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

## 5. 감정평가조건

### 5.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

### 5.2 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

## 6. 감정평가방법

### 6.1 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

### 6.2 일괄감정평가 원칙

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙임.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6.3 토지와 건물의 일괄감정평가

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 시산가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야함.

다만, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익환원법은 본건의 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서, 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

## 7. 기타사항

### - 임대관계

미상임.

### - 물적동일성 여부

본건은 구분건물로서, 공부(등기사항전부증명서 및 집합건축물대장 등) 및 현장조사를 통해 물적동일성이 인정됨을 확인하였음.

### - 점유부분의 위치확인 등

본건의 위치는 건축물 현황도면 및 현 점유사용부분에 의거 확인하였음.

### - 그 밖의 사항

① 본 감정평가는 공매 목적의 평가건으로서, 의뢰 평가목적 외의 용도로는 사용할 수 없으며, 타 용도로 사용시 이로 인한 당 법인의 책임은 없는바, 이에 유의하시기 바람.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- ② 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의거 등기사항전부증명서상 구분등기 되어 있고, 실제 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유물건임.
- ③ 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가진 물건이므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 의거 대상물건의 감정평가가액을 토지와 건물로 배분하여 기재하였으며, 배분 비율은 한국부동산연구원의 아파트 토지·건물 배분 비율표 및 대상물건의 특성 등을 참조하여 토지 30%, 건물 70%로 배분하였으며, 배분내역 중 건물 부분에 대한 부가가치세를 별도로 표기하였음.
- ④ 본건 건물은 현장조사 당시 이해관계인의 부재 및 시건장치 등으로 인하여 직접 내부를 확인하지 못하였는바 일반건축물대장 및 건축물현황도, 외부 관찰 등에 의거 내부 이용상황 등을 도시 및 기재하였으니 업무 시 참조 바람, 필요시 재확인을 요함.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 통해 대상물건의 시산가액을 산출하였음.

### 2. 가격 참고자료

#### 2.1 인근 유사부동산 거래사례

##### 2.1.1 거래사례

(자료출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점 (사용승인일)
a	금능리 769 경북도청이전신도시 트레젠웰가	가/9/902	22.27	41.68	4,490,000	100,000,000	2020.03.16 (2017.08.03)

##### 2.1.2 참고사례

(자료출처: 한국부동산원 KAIS)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점 (사용승인일)
b	금능리 769 경북도청이전신도시 트레젠웰가	가/7/712	22.27	41.68	4,356,000	97,000,000	2022.08.16 (2017.08.03)
c	금능리 769 경북도청이전신도시 트레젠웰가	가/9/915	22.27	41.68	4,401,000	98,000,000	2022.08.12 (2017.08.03)



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2.2 인근 감정평가사례

(자료출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)	기준시점 (사용승인일)	감정평가 목적
가	금능리 769 경북도청이전신도시 트레젠웰가	가/8/839	18.33	4,692,000	86,000,000	2022.01.17 (2017.08.03)	담보
나	금능리 769 경북도청이전신도시 트레젠웰가	가/6/614	22.27	4,356,000	97,000,000	2022.01.17 (2017.08.03)	담보
다	금능리 769 경북도청이전신도시 트레젠웰가	가/8/812	22.27	4,356,000	97,000,000	2021.12.22 (2017.08.03)	담보

## 2.3 시세수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
본건 유사 구분건물 (업무시설(오피스텔))	4,200,000원/㎡ ~ 4,500,000원/㎡ 내외수준	전유면적기준
<b>의견</b>		

본건 인근에 소재하는 유사 업무시설(오피스텔)의 시세수준은 대체로 상기와 같은 수준으로 조사되었으나, 층별, 위치별, 전유면적의 크기 등에 따라 가격 차이가 나타남.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2.4 경매통계분석

(자료출처: 인포케어)

기간	구분	종별	경상북도 예천군		비고
			낙찰건수율(%)	낙찰율평균(%)	
최근1년간 평균		다세대	14.3	77.8	낙찰건수 2건
		아파트	25.0	76.6	낙찰건수 2건
		오피스텔(주거)	24.8	32.2	낙찰건수 34건
최근6개월간 평균		다세대	0	0	낙찰건수 0건
		아파트	20.0	87.1	낙찰건수 1건
		오피스텔(주거)	86.7	28.0	낙찰건수 26건

## 3. 거래사례 선정

본건 건물과 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높다고 인정되는 사례를 선정하되, 본건의 용도, 층별효용 및 위치별효용 등이 유사한 아래의 거래사례를 본건에 적용할 거래사례로 선정하였음.

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점 (사용승인일)
a	금능리 769 경북도청이전신도시 트레젠웰가	가/9/902	22.27	41.68	4,490,000	100,000,000	2020.03.16 (2017.08.03)

## 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 시점수정

### 5.1 자가변동률(경상북도 예천군 주거지역)

(출처: 국토교통부)

기간	변동률(%)	비고
2020.03.16 ~ 2023.08.24	$(1 + 0.00014 * 16/31) * (1 + 0.00035) * (1 + 0.00116) * (1 + 0.00000) * (1 + 0.00062) * (1 + 0.00149) * (1 + 0.00012) * (1 + 0.00144) * (1 + 0.00019) * (1 + 0.00036) * (1 + 0.01519) * (1 + 0.00957) * (1 + 0.00181) * (1 + 0.00080 * 55/30)$ $\approx 1.03425$	거래사례(a) 거래시점~기준시점

### 5.2 자본수익률(오피스-경상북도)

(출처: R-ONE 부동산통계정보시스템)

기간	변동률(%)	비고
20년 1분기	-0.08	$(1-0.0008*16/91)*(1-0.0024)*(1-0.003)*(1+0.004)*(1+0.0094)*(1+0.0062)*(1+0.0099)*(1+0.0121)*(1+0.0101)*(1+0.008)*(1+0.0053)*(1-0.0043)*(1-0.0053)*(1-0.0029)*(1-0.0029*55/91) \approx 1.04590$
20년 2분기	-0.24	
20년 3분기	-0.30	
20년 4분기	0.40	
21년 1분기	0.94	
21년 2분기	0.62	
21년 3분기	0.99	
21년 4분기	1.21	
22년 1분기	1.01	
22년 2분기	0.80	
22년 3분기	0.53	
22년 4분기	-0.43	
23년 1분기	-0.53	
23년 2분기	-0.29	
23년 3분기	-0.29(23년 2분기 적용)	



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5.3 시점수정치

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하나 본건의 경우 업무시설(오피스텔)로서 일반경제의 경기변동과 밀접한 연관관계에 있는 바 이를 더 잘 반영한 지역별 자본수익률(오피스)을 시점수정치로 결정하였음.

## 6. 가치형성요인 비교

### 6.1 가치형성요인 비교항목

구분	조건	항목
외부요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
	접근조건	도심과의 거리, 교통시설의 상태, 상가배치 등
	환경조건	기상조건, 자연환경, 사회환경, 획지의 상태 등
	행정조건	행정상의 규제정도 등
	기타조건	장래의 동향, 기타 등
건물요인	시공상태	전체 건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안정성 등
	설계,설비	설계에 따른 구조상의 양부와 각종 설비의 유무, 종류 등
	노후도	준공시점, 입주시점 등 실제경과년수 및 잔존내용년수
	공용시설	주차시설규모, 집회실, 현관시설, 놀이시설, 노인정 등
	규모 및 구성비	건물의 층수, 총세대수, 각 평형별 구성비 등
	건물의 용도	주상복합용건물, 주거단일건물, 현재이용상태 등
	관리체계	관리의 체계 및 관리현황
개별요인	층별 효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감, 엘리베이터, 계단을 이용한 접근성, 난방 등
	위치별 효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감, 엘리베이터, 계단을 이용한 접근성, 프라이버시 보호 등
	향별 효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감, 프라이버시 보호 등
	공용부분의 전용 사용권 유무	주차장 등에 대한 전용사용권
	부지에 대한 지분면적	대지권의 종류 및 크기 등
	관리상태	배관, 내부 마감재 수선유지상태
기타요인	기타조건	장래의 동향, 기타 등





# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6.2 가치형성요인 비교치

구분		외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
본건 기호	사례 기호					
가, 다	a	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
<b>의 견</b>						
외부요인		본건은 거래사례와 비교하여 외부요인에서 대체로 유사함.				
건물요인		본건은 거래사례와 비교하여 건물요인에서 대체로 유사함.				
개별요인		본건은 거래사례와 비교하여 위치별 효용 등에서 열세함.				
기타요인		본건은 거래사례와 비교하여 기타요인에서 대체로 유사함.				

구분		외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
본건 기호	사례 기호					
나	a	1.00	1.00	0.90	1.00	0.900
<b>의 견</b>						
외부요인		본건은 거래사례와 비교하여 외부요인에서 대체로 유사함.				
건물요인		본건은 거래사례와 비교하여 건물요인에서 대체로 유사함.				
개별요인		본건은 거래사례와 비교하여 위치별 효용 등에서 열세함.				
기타요인		본건은 거래사례와 비교하여 기타요인에서 대체로 유사함.				



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 거래사례비교법에 의한 산출가액

구분		거래사례 전유면적당 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)	전유면적 (원/㎡)	산출가액 (원)
기호	동/층/호수							
가	가/6/617	4,490,000	1.000	1.04590	0.950	4,461,000	22.27	99,346,000
나	가/8/830	4,490,000	1.000	1.04590	0.900	4,226,000	30.40	128,470,000
다	가/9/919	4,490,000	1.000	1.04590	0.950	4,461,000	22.27	99,346,000

## 8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적기준 결정단가 (㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
기호	동/층/호수					
가	가/6/617	22.27	41.68	4,461,000	99,346,000	99,000,000
나	가/8/830	30.40	56.28	4,226,000	128,470,000	128,000,000
다	가/9/919	22.27	41.68	4,461,000	99,346,000	99,000,000
합 계						326,000,000



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액 결정 및 그 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액 결정

구분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적㎡당 단가(원)	감정평가액 (원)
기호	동/층/호수				
가	가/6/617	22.27	41.68	4,445,000	99,000,000
나	가/8/830	30.40	56.28	4,211,000	128,000,000
다	가/9/919	22.27	41.68	4,445,000	99,000,000
합 계					326,000,000

### 2. 결정에 관한 의견

거래사례비교법에 의한 시산가액 및 상기 참고가격 자료(시세수준, 감정평가사례, 통계분석 등)를 종합적으로 검토할 때 지지되므로, 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음. (별첨 <구분건물 감정평가명세표> 참조.)

### 3. 집합건물의 구분평가지 토지·건물 배분가액

구분		감정평가액 (원)	토지 배분가액 (원)	건물 배분가액 (원)	건물 부가가치세 (원)
기호	동/층/호수				
가	가/6/617	99,000,000	29,700,000	69,300,000	6,930,000
나	가/8/830	128,000,000	38,400,000	89,600,000	8,960,000
다	가/9/919	99,000,000	29,700,000	69,300,000	6,930,000



# 구분건물 감정평가 요항표

토지	위치 및 주위환경	대상물건은 경상북도 예천군 호명면 금능리 소재 "정부경북지방합동청사" 남동측 인근에 위치하며, 본건 주위는 관공서, 각종 업무용 및 상업용빌딩, 각종 근린생활시설 등이 소재하는 도청신도시 지구내 성숙중인 상가지대로 제반 주위환경은 양호함.
	교통상황	본건까지 차량의 접근이 자유로우며, 인근에 시내버스승강장이 소재하는등 제반 대중교통상황은 양호한 편임.
	형태, 규모, 이용상황 등	본건은 인접도로 및 인접대지 대비 주위가 평탄한 지형을 이루는 토지이며, 정방형의 형상으로서 오피스텔 건부지로 이용 중임.
	인접도로 상태	본건 종로각지 아스팔트포장도로와 각각 접함.
	토지이용계획 관계	준주거지역(2015-12-31), 시가지경관지구(2015-12-31), 지구단위계획구역(2015-11-23), 소로1류(폭 10M~12M)(소로1-21(예))(접합), 가축사육제한구역(2021-09-16)(경북도청이전 신도시 개발예정지구 외곽경계 1km 이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도청이전신도시 개발예정지구<도청이전을 위한 도시건설 및 지원에 관한 특별법>임.



# 구분건물 감정평가 요항표

건물	건물구조	<p>철근콘크리트구조 슬라브지붕 10층 중 6층 617호, 8층 830호, 9층 919호로서,                  외벽 : 화강석, 몰탈위 페인팅 마감 등                  내벽 : 몰탈위 페인팅 및 벽지 마감                  창호 : 알루미늄 샷시 등으로 시공되었음.</p>
	이용상황	<p>기준시점 현재 현황 "업무시설(오피스텔)"로 이용 중임.</p>
	부대설비	<p>위생설비, 급·배수설비, 소방설비, 화재탐지설비, 승강기설비 및 지하주차설비 등이 되어 있음.</p>
	임대상황	<p>미상임.</p>
	공부와의 차이 및 기타	<p>-</p>

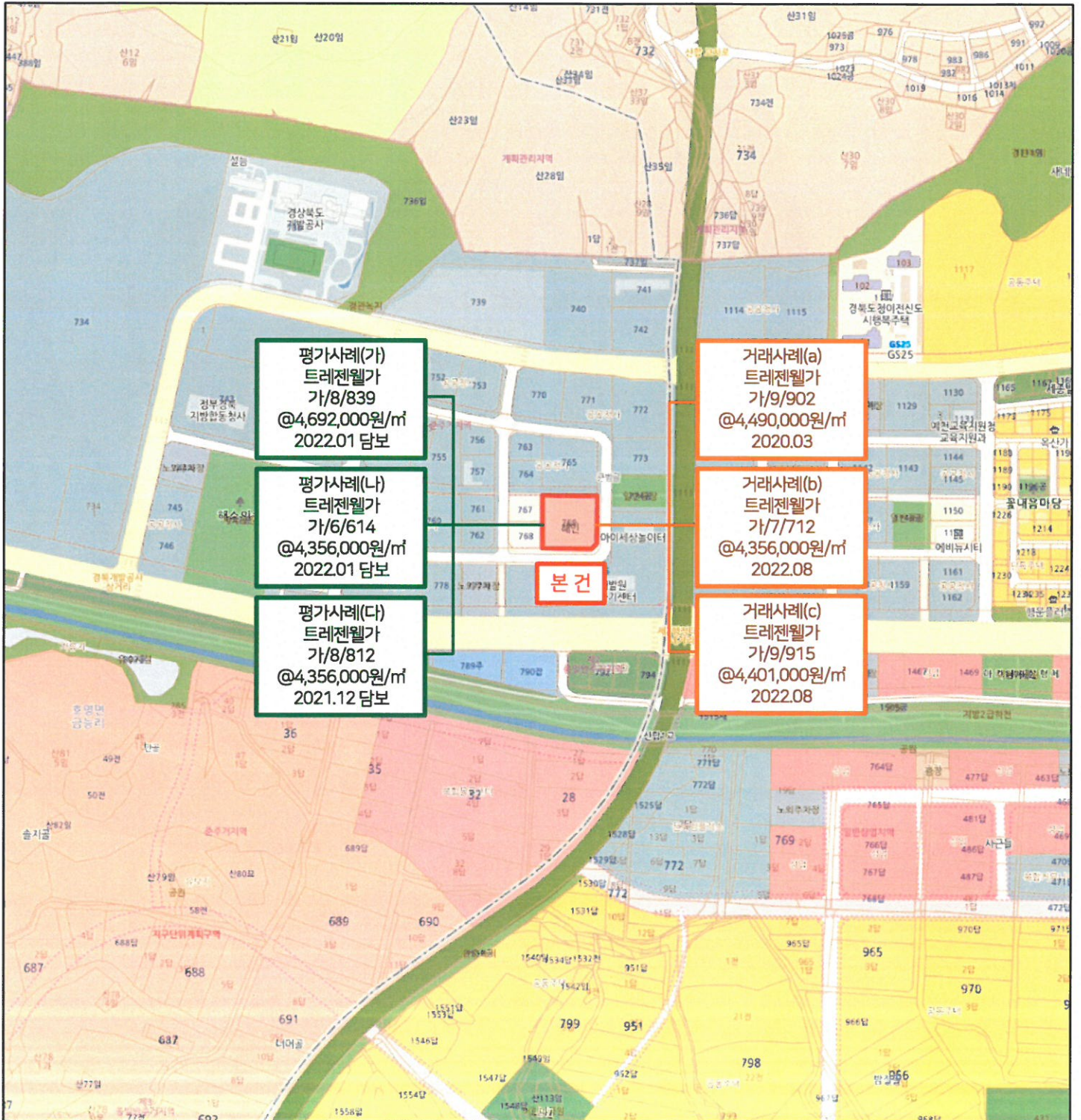




# 상세 위치도



소재지 경상북도 예천군 호명면 금능리 769  
경북도청이전신도시트레젠웰가가동 제6층 제617호 외



평가사례(가)  
트레젠웰가  
가/8/839  
@4,692,000원/㎡  
2022.01 담보

평가사례(나)  
트레젠웰가  
가/6/614  
@4,356,000원/㎡  
2022.01 담보

평가사례(다)  
트레젠웰가  
가/8/812  
@4,356,000원/㎡  
2021.12 담보

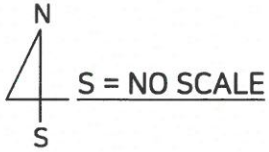
거래사례(a)  
트레젠웰가  
가/9/902  
@4,490,000원/㎡  
2020.03

거래사례(b)  
트레젠웰가  
가/7/712  
@4,356,000원/㎡  
2022.08

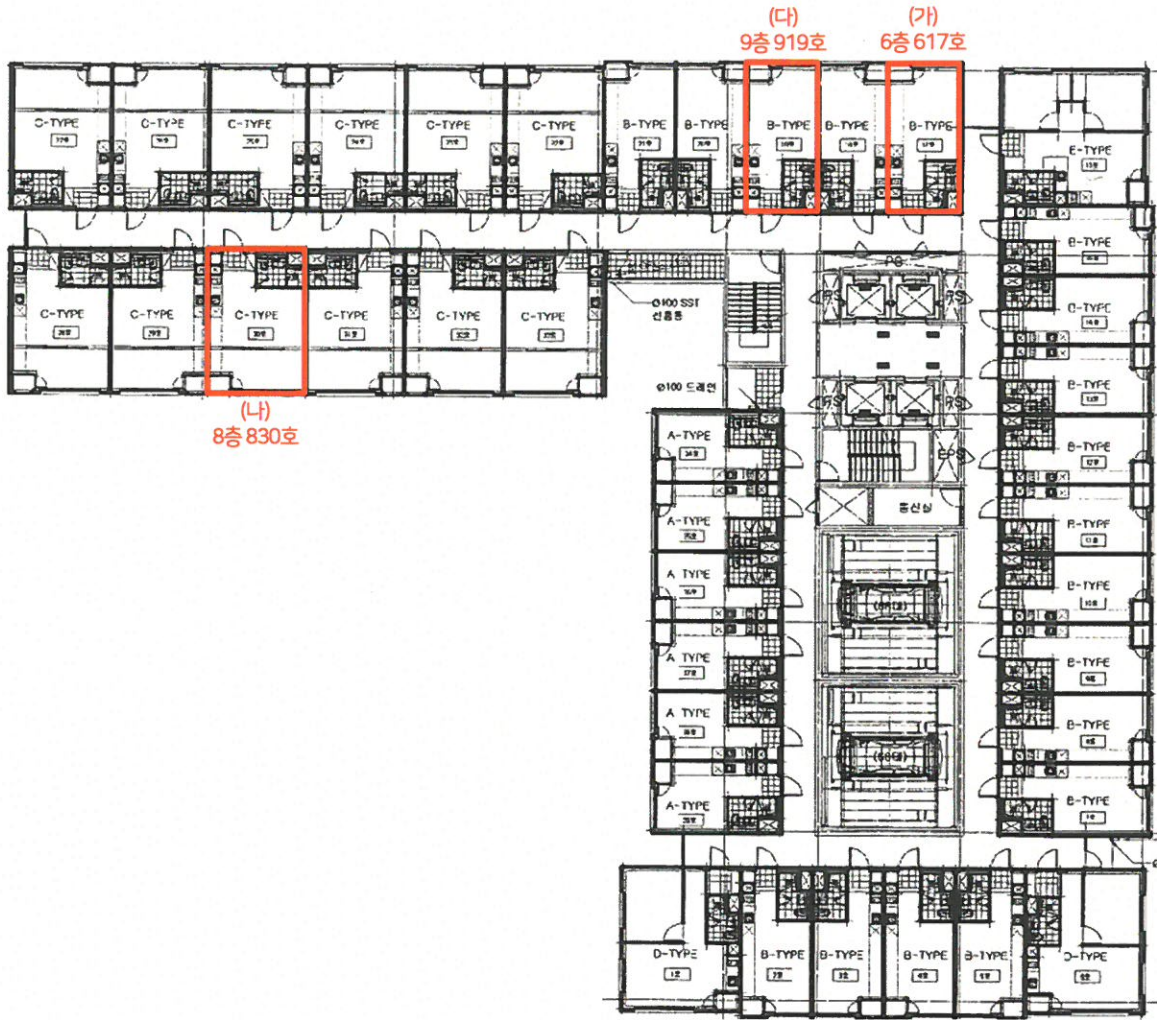
거래사례(c)  
트레젠웰가  
가/9/915  
@4,401,000원/㎡  
2022.08

본건

# 건물개황도및임대상황



[호별 배치도]



[6층 ~ 9층 동일]

본 건 : 경북도청이전신도시트레젠웰가 가동 제6층 제617호, 제8층 제830호, 제9층 제919호

임대부분	임차인	임대내역		비고
		임대차보증금(원)	월임대료(원)	
기호(가)~(다)		미상임.		





# 사 진 용 지



[ 본건 전경 및 주위 환경 ]



[ 본건 전경 및 주위 환경 ]



# 사 진 용 지



[ 건물 내부 전경 ]



[ 기호(가) 전경 ]



# 사 진 용 지



[ 기호(나) 전경 ]



[ 기호(다) 전경 ]

