

# 감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	경상북도 예천군 호명읍 금능리 769 경북도청이전신도시 트레젠웰가 제가동 제4층 제419호 외 소재 "구분건물"
평가서번호	가온 2410-17-2906
의뢰인	충청새마을금고 이사장

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 호명읍 금능리 769 (경상북도 예천군 호명읍 행복4길 25)		
물건종류	구분건물	이용상황	업무시설(오피스텔)

### 2. 감정평가액

구분	동/ 층/ 호수	수량	감정평가액(원)
구분건물	가/4/419외	3개호	322,000,000
감정평가액 합계			322,000,000

### 3. 임대내역

내역	임대보증금(원)	-	월임대료(원)	-
비고	-			

### 4. 본건 거래사례 및 감정평가사례(3년이내)

거래사례	거래일자	-	거래금액(원)	-
감정평가 사례	목적/기준시점	담보/2021.11.23	감정평가액(원)	310,000,000

### 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 구분되어 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.

감정평가사

이진남

인

이주|가온감정평가법인 총청지사 지사장 이진남

인

서명 또는 인

감정평가액	삼억이천이백만원정 (₩322,000,000.-)					
의뢰인	충청새마을금고 이사장		감정평가 목적		공매	
채무자	-		제출처 (채권기관)		대한토지신탁주식회사	
소유자 (대상업체명)	최지연 (수탁자:대한토지신탁 주식회사)		기준가치		시장가치	
			감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서		기준시점		조사기간	작성일
			2024.10.30		2024.10.30	2024.10.30
감정평가 내용	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	-	322,000,000
			이하 여백			
	합계					₩322,000,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.  심사자 : 감정평가사					

조경연

인

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	경상북도 예천군 호명읍 금능리 [도로명 주소] 경상북도 예천군 호명읍 행복4길 25	769  경북도청 이전신도시 트레젠웰가 가동	오피스텔	철근콘크리트 구조 슬라브지붕 10층				
				지2층	608.12			
				지1층	3,082.01			
				1층	1,356.86			
				2층	1,444.06			
				3층	1,444.06			
				4층	1,444.06			
				5층	1,444.06			
				6층	1,444.06			
				7층	1,444.06			
				8층	1,444.06			
				9층	1,444.06			
				10층	1,200.70			
				준주거지역	3,650.2			
				(내)				
				제4층 제419호 철근콘크리트 구조	22.27	22.27	96,000,000	공용면적 포함
					8.49			
나				1 소유권대지권	-----	8.49		
					3,650.2			
				(내)				
				제5층 제531호 철근콘크리트 구조	30.40	30.40	127,000,000	공용면적 포함

## 구분건물 감정평가명세표

페이지 : 2

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
다				1 소유권대지권	11.60	11.60	99,000,000	공용면적 포함
					-----			
					3,650.2			
				(내) 제6층제604호 철근콘크리트 구조	22.27	22.27		
					-----			
					8.49			
1 소유권대지권	-----	8.49						
	3,650.2							
합 계						₩322,000,000.-		
				이 하	여 백			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적


본건은 경상북도 예천군 호명읍 금능리 소재 “정부경북지방합동청사” 남동측 인근에 위치하는 “경북도청이전신도시 트레젠웰가” 가동 제4층 제419호 외 2개호에 대한 『충청새마을금고』에서 의뢰된 구매 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건개요

#### 2.1 총괄개요

(집합건축물대장 기준)

소재지 (도로명 주소)	경상북도 예천군 호명읍 금능리 769 (경상북도 예천군 호명읍 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	4/419	22.27	19.41	41.68	8.49	53.43	업무시설 (오피스텔)	업무시설 (오피스텔)
나	가	5/531	30.40	25.88	56.28	11.60	54.02	업무시설 (오피스텔)	업무시설 (오피스텔)
다	가	6/604	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 2024.10.30일로 하였음.

### 3.2 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024.10.30일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

## 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.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## - 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.
- 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 바라며, 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

(자료출처: 한국부동산원 KAIS 및 등기사항전부증명서)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점 (사용승인일)
a	금능리 769 경북도청이전신도시 트레젠웰가	가/3/332	30.4	56.28	4,230,000	128,600,000	2022.07.29 (2017.08.03)
b	금능리 769 경북도청이전신도시 트레젠웰가	가/9/915	22.27	41.68	4,401,000	98,000,000	2022.08.12 (2017.08.03)
c	금능리 769 경북도청이전신도시 트레젠웰가	가/10/1028	18.33	34.52	4,746,000	87,000,000	2022.02.08 (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))	4,500,000원/㎡ ~ 4,800,000원/㎡ 내외수준	전유면적기준
의견		

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

## 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/3/332	30.4	56.28	4,230,000	128,600,000	2022.07.29 (2017.08.03)

## 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 시점수정

### 5.1 개요

한국부동산원이 조사·발표한 전국주택가격동향조사(월간동향)의 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점의 매매가격지수가 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 매매가격지수를 적용하였음.

### 5.2 매매가격지수

- 본건 기호(가~다) / 사례 기호(a)

(출처: R-ONE 부동산통계정보시스템)

구 분	2022년 6월	2024년 9월
매매가격지수 (경상북도 (연립다세대))	101.3	100.2

### 5.3 시점수정치

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
(가)~(다)	a	매매가격지수 (경상북도 (연립다세대))	0.98914	$101.3/100.2 \approx 0.98914$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 가치형성요인 비교

### 6.1 가치형성요인 비교항목

구분	세부항목(주거용)
단지 외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)
단지 내부요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총 세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식)
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6.2 가치형성요인 비교치

구분		외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
본건 기호	사례 기호					
가	a	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030
의 견						
외부요인		본건은 거래사례와 비교하여 외부요인에서 대체로 유사함.				
건물요인		본건은 거래사례와 비교하여 건물요인에서 대체로 유사함.				
개별요인		본건은 거래사례와 비교하여 층별, 위치별효용 등에서 우세함.				
기타요인		본건은 거래사례와 비교하여 기타요인에서 대체로 유사함.				

구분		외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
본건 기호	사례 기호					
나	a	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
의 견						
외부요인		본건은 거래사례와 비교하여 외부요인에서 대체로 유사함.				
건물요인		본건은 거래사례와 비교하여 건물요인에서 대체로 유사함.				
개별요인		본건은 거래사례와 비교하여 개별요인에서 대체로 유사함.				
기타요인		본건은 거래사례와 비교하여 기타요인에서 대체로 유사함.				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분		외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
본건 기호	사례 기호					
다	a	1.00	1.00	1.06	1.00	1.060
의 견						
외부요인		본건은 거래사례와 비교하여 외부요인에서 대체로 유사함.				
건물요인		본건은 거래사례와 비교하여 건물요인에서 대체로 유사함.				
개별요인		본건은 거래사례와 비교하여 층별, 위치별효용 등에서 우세함.				
기타요인		본건은 거래사례와 비교하여 기타요인에서 대체로 유사함.				

## 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/4/419	4,230,000	1.000	0.98914	1.030	4,310,000	22.27	95,984,000
나	가/5/531	4,230,000	1.000	0.98914	1.000	4,184,000	30.40	127,194,000
다	가/6/604	4,230,000	1.000	0.98914	1.060	4,435,000	22.27	98,767,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적기준 결정단가 (㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
기호	동/층/호수					
가	가/4/419	22.27	41.68	4,310,000	95,984,000	96,000,000
나	가/5/531	30.40	56.28	4,184,000	127,194,000	127,000,000
다	가/6/604	22.27	41.68	4,435,000	98,767,000	99,000,000
합 계						322,000,000

## 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/4/419	22.27	41.68	4,311,000	96,000,000
나	가/5/531	30.40	56.28	4,178,000	127,000,000
다	가/6/604	22.27	41.68	4,445,000	99,000,000
합 계					322,000,000

### 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.)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 집합건물의 구분평가시 토지·건물 배분가액

구분		감정평가액 (원)	토지 배분가액 (원)	건물 배분가액 (원)	건물 부가가치세 (원)
기호	동/층/호수				
가	가/4/419	96,000,000	28,800,000	67,200,000	6,720,000
나	가/5/531	127,000,000	38,100,000	88,900,000	8,890,000
다	가/6/604	99,000,000	29,700,000	69,300,000	6,930,000

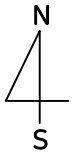
# 구분건물 감정평가 요항표

토지	위치 및 주위환경	본건은 경상북도 예천군 호명읍 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)(2015-12-31)(소로1-21(예))(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(2015-12-31)(종로2-2(예))(접합), 가축사육제한구역(2021-09-16)(경북도청이전신도시 개발예정지구 외곽경계 1km 이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도청이전신도시 개발예정지구<도청이전을 위한 도시건설 및 지원에 관한 특별법>임.

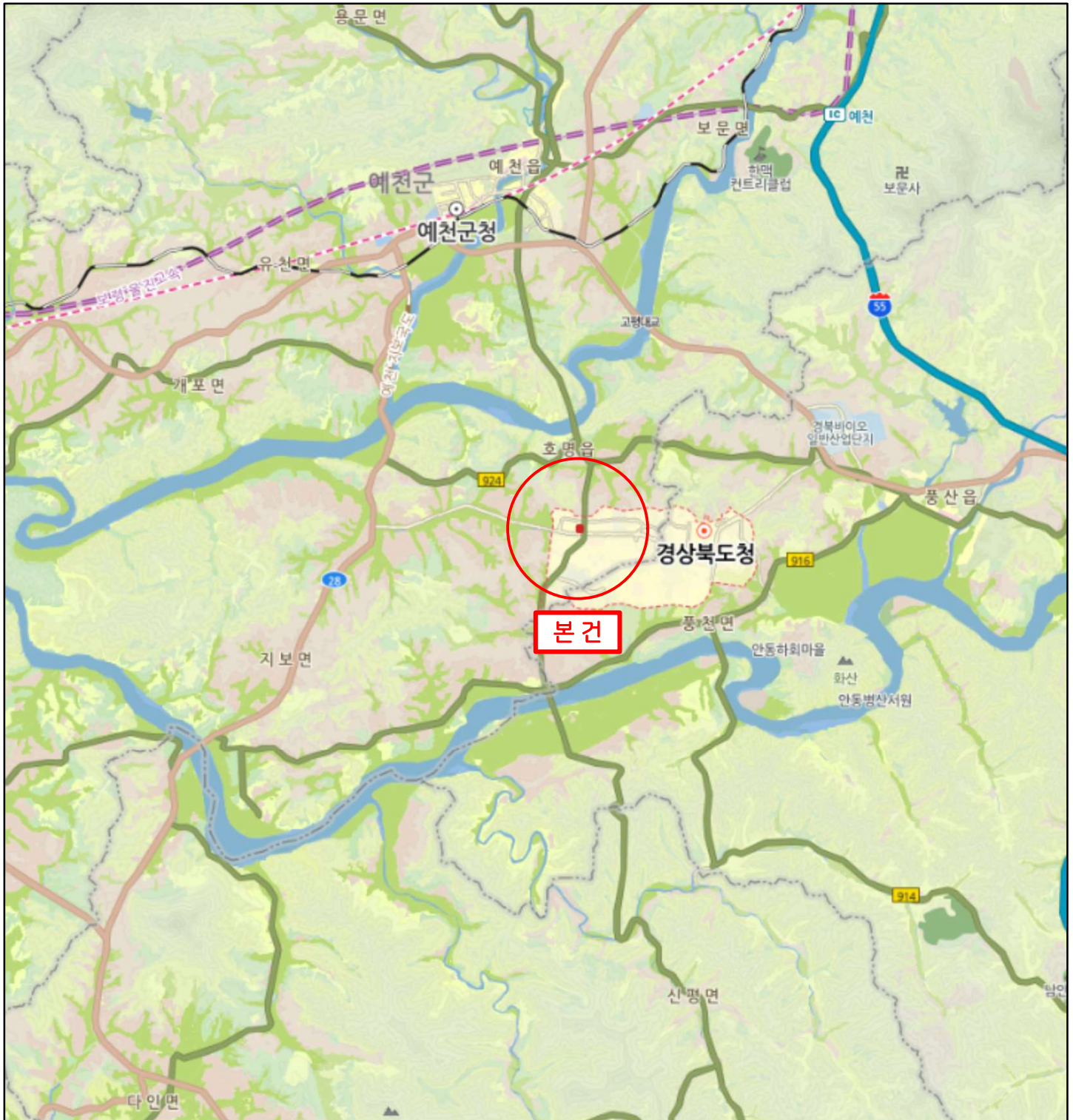
# 구분건물 감정평가 요항표

건물	건물구조	철근콘크리트구조 슬라브지붕 10층 중 제4층 제419호, 제5층 제531호, 제6층 제604호로서, 외벽 : 화강석, 몰탈위 페인팅 마감 등 내벽 : 몰탈위 페인팅 및 벽지 마감 창호 : 알루미늄 샤시 등으로 시공되었음.
	이용상황	기준시점 현재 현황 "업무시설(오피스텔)"로 이용 중임.
	부대설비	위생설비, 급·배수설비, 소방설비, 화재탐지설비, 승강기설비 및 지하주차설비 등이 되어 있음.
	임대상황	미상임.
	공부와의 차이 및 기타	-.

# 광역위치도

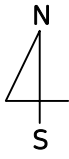


소재지	경상북도 예천군 호명읍 금능리 769 경북도청이전신도시트레젠웰가 가동 제4층 제419호 외
-----	---



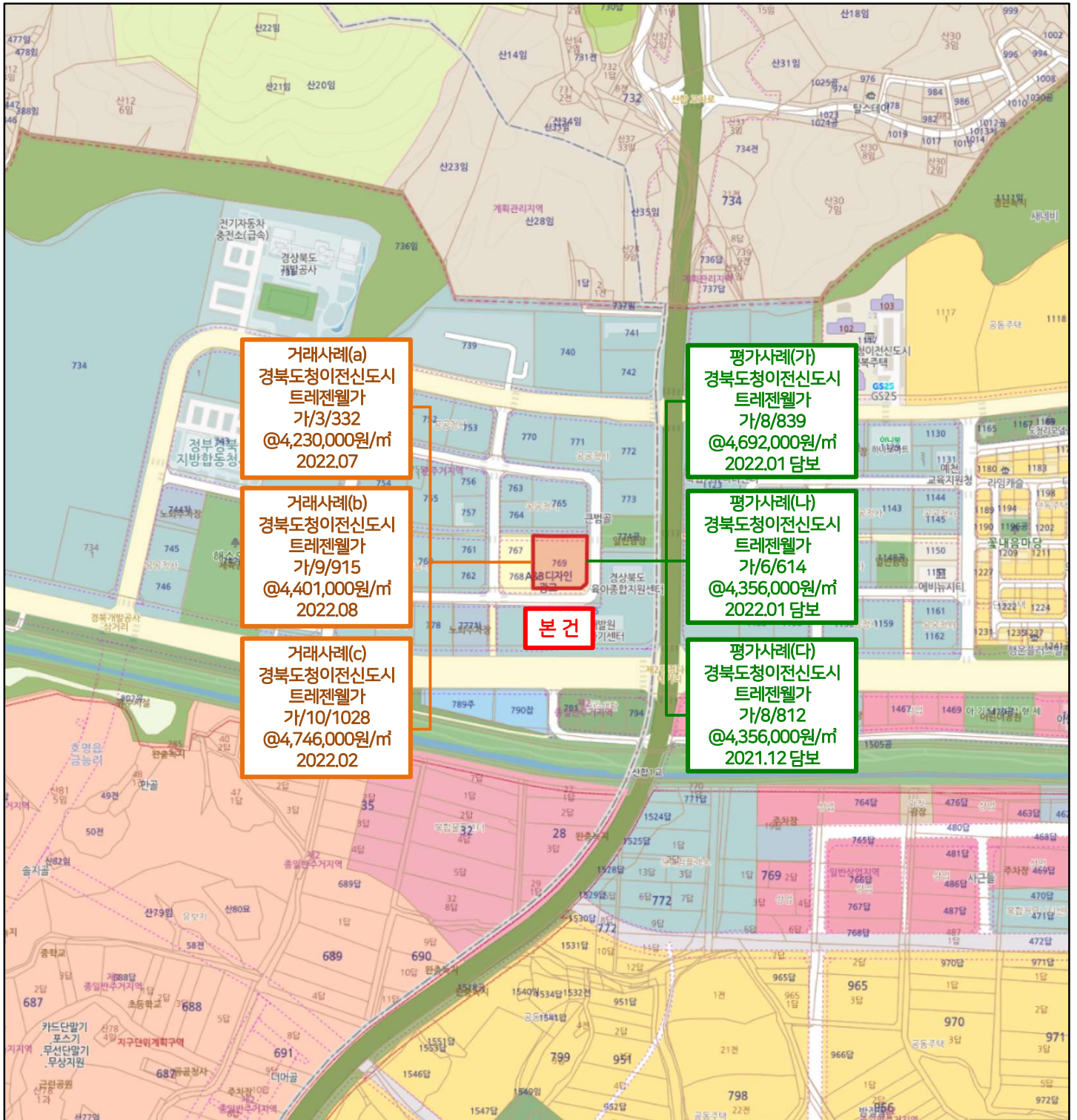


# 상 세 위 치 도



소재지

경상북도 예천군 호명읍 금능리 769  
경북도청이전신도시트레젠웰가 가동 제4층 제419호 외

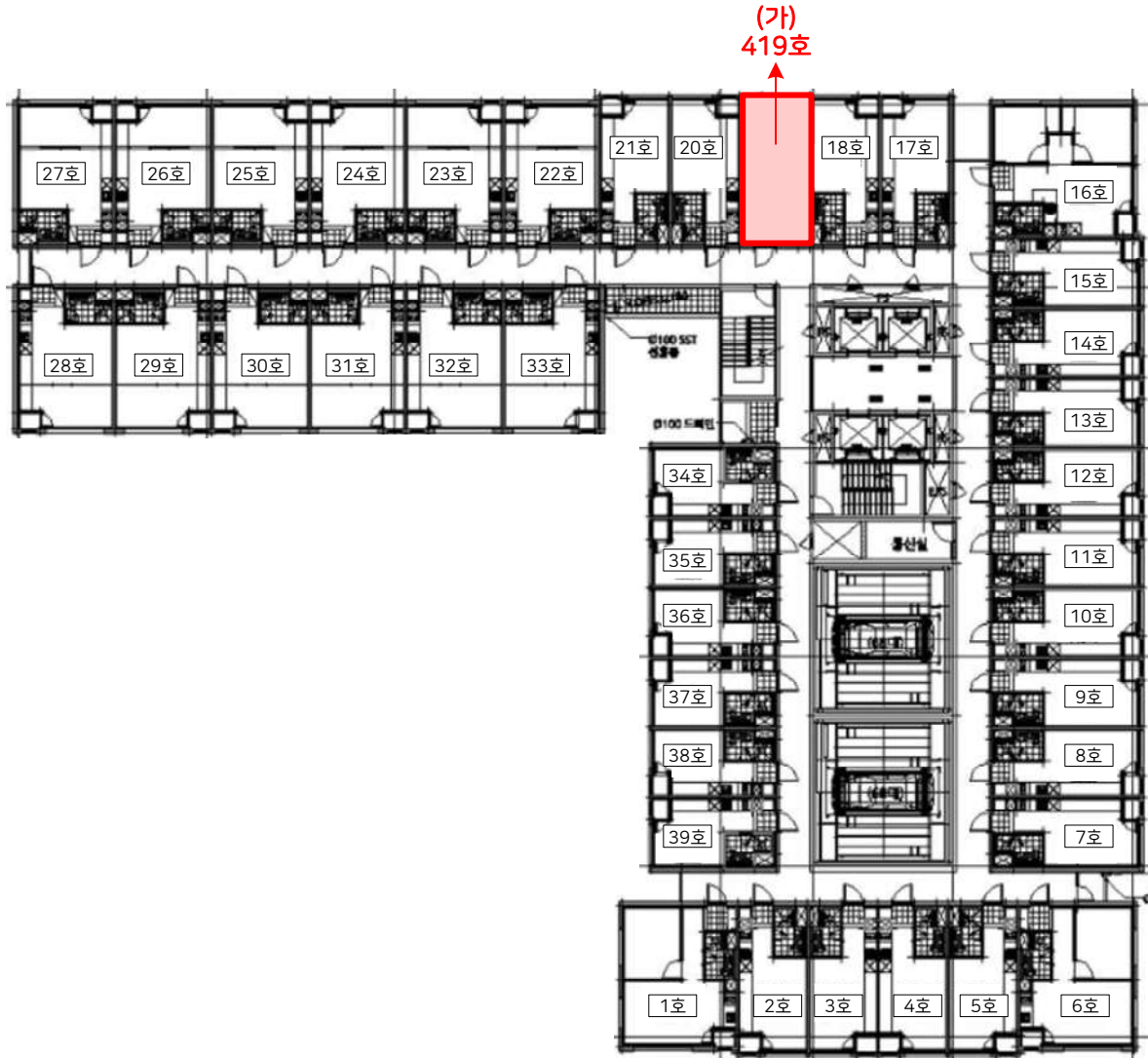




# 건 물 개 황 도

S = NO SCALE

[호 별 배 치 도]

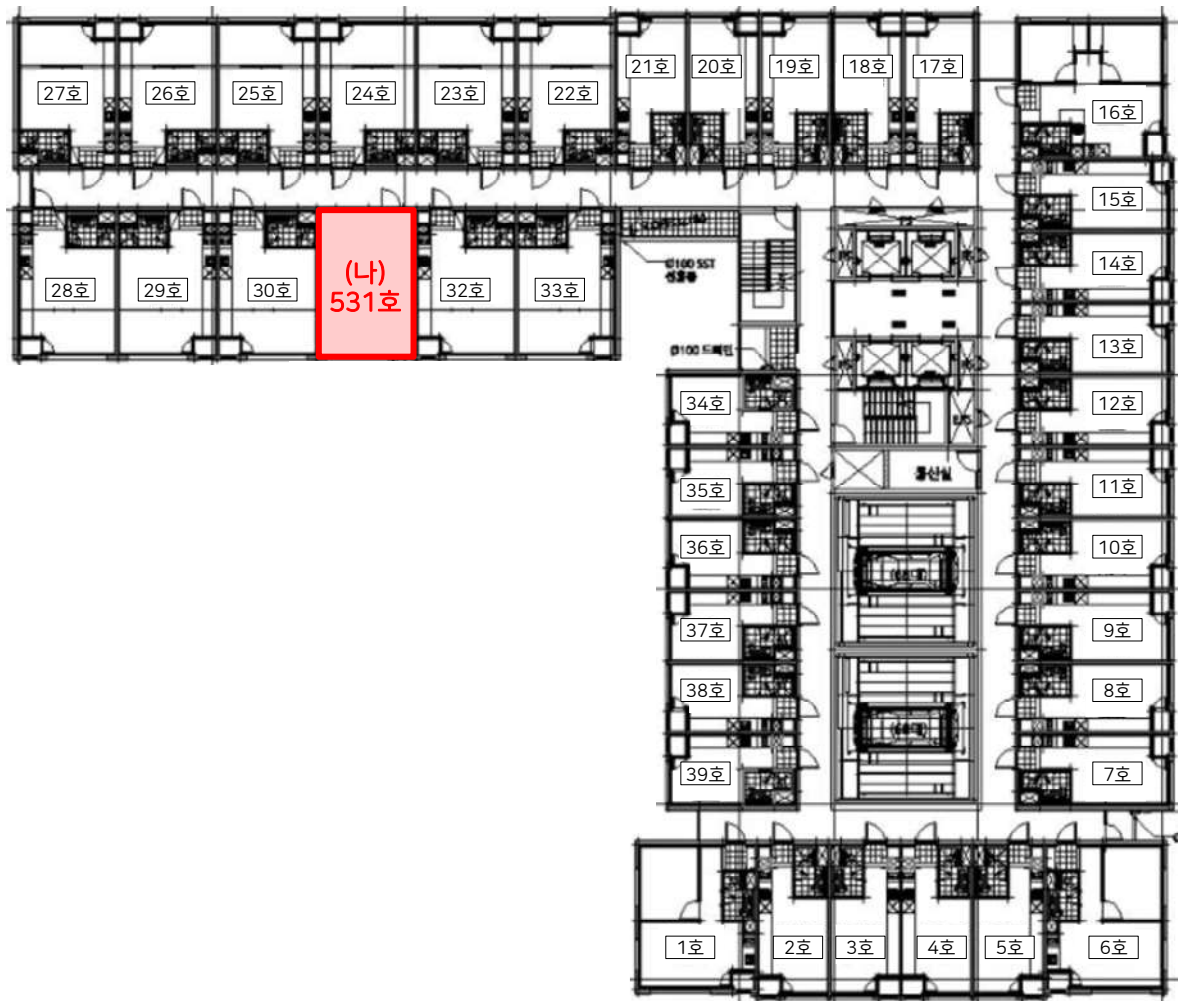


본 건 (가) : 경북도청이전신도시트레젠웰가 가동 제4층 제419호

# 건물개황도

S = NO SCALE

[호별 배치도]

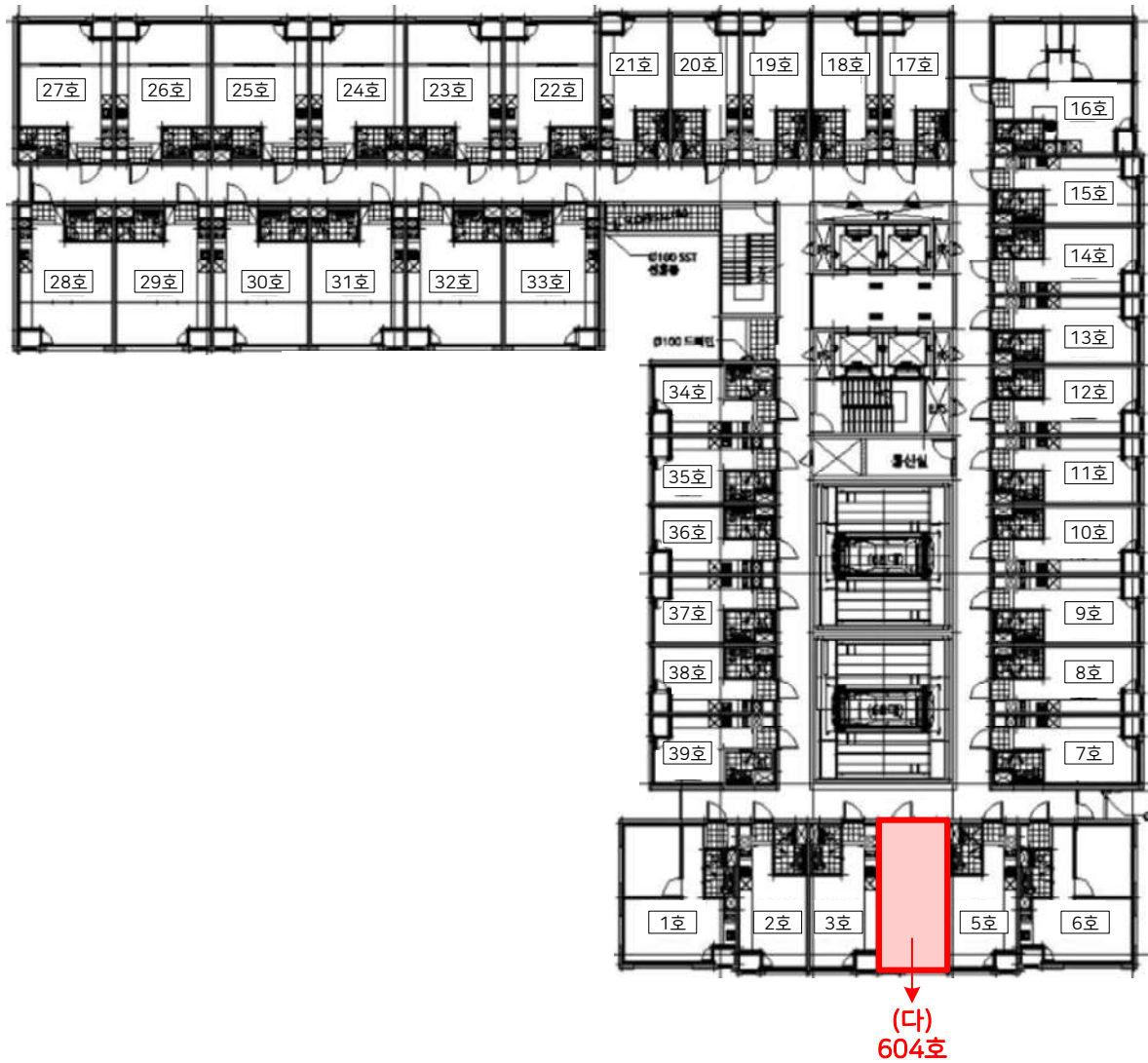


본 건(나) : 경북도청이전신도시트레젠웰가 가동 제5층 제531호

# 건물개황도 및 임대상황

S = NO SCALE

[호 별 배 치 도]



본 건(다) : 경북도청이전신도시트레젠웰가 가동 제6층 제604호

임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
		임대차보증금(원)	월임대료(원)	
본건 전체	-	미 상 임.		-

# 사 진 용 지



[ 본건 전경 ]



[ 본건 전경 ]



# 사 진 용 지



[ 기호(가) 전경 ]



[ 기호(나) 전경 ]



[ 기호(다) 전경 ]



문서확인번호: 1730-1826-2631-2086



발급번호 : 202447900003488016

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 10/ 29

토지이용계획확인서				처리기간 1 일	
신청인	성명	김유정	주소		
			전화번호	010-8070-7897	
신청토지	소재지		지 번	지 목	면적(㎡)
	경상북도 예천군 호명읍 급능리		769	대	3,650.2
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	준주거지역(2015-12-31), 시가지경관지구(2015-12-31), 지구단위계획구역(2015-11-23), 소로1류(폭 10m~12m)(2015-12-31)(소로1-21(예))(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2015-12-31)(중로2-2(예))(접합) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(경북도청이전 신도시 개발예정지구 외곽경계 1km 이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도청이전신도시 개발예정지구<도청이전을 위한 도시건설 및 지원에 관한 특별법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례
					<ul style="list-style-type: none"><li>준주거지역</li><li>지구단위계획구역</li><li>가축사육제한구역</li><li>상대보호구역</li><li>시가지경관지구</li><li>중로2류(폭 15m~20m)</li><li>소로1류(폭 10m~12m)</li><li>노외주차장</li><li>일반광장</li><li>법정동</li></ul>
					축척 1/1400
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.					수입증지 붙이는곳
2024/ 10/ 29					수수료 전자결제 민원
경 상 북 도 예 천 군 수					



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID 2120173430000306		고유번호 4790025324-3-07690000		명칭 경북도청이전신도시 트레젠텔가동	호수/가구수/세대수 366호/0가구/0세대
대지위치 경상북도 예천군 호명읍 금능리		지번 769	도로명주소 경상북도 예천군 호명읍 행복4길 25		
※대지면적 3,650.2 m <sup>2</sup>	연면적 17,800.17 m <sup>2</sup>	※지역 준주거지역	※지구	※구역	
건축면적 1,854.74 m <sup>2</sup>	용적률 산정용 연면적 14,110.04 m <sup>2</sup>	주구조 철근콘크리트구조	주용도 오피스텔	층수 지하: 2층, 지상: 10층	
※건폐율 50.81 %	※용적률 386.56 %	높이 44.86 m	지붕 슬라브	부속건축물	동 m <sup>2</sup>
※조경면적 629.13 m <sup>2</sup>	※공개 공지/공간 면적 258.57 m <sup>2</sup>	※건축선 후퇴면적 m <sup>2</sup>	※건축선 후퇴거리 m		

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )
주1	지2층	철근콘크리트구조	기계,전기실	393.04	주1	지1층	철근콘크리트구조	지하주차장	601.65
주1	지2층	철근콘크리트구조	지하주차장	169.11	주1	1층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(소매점)	676.48
주1	지2층	철근콘크리트구조	기계,전기실	45.97	주1	1층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(사무소)	282.43
주1	지1층	철근콘크리트구조	지하주차장	2,480.36	주1	1층	철근콘크리트구조	관리실	204.81

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

예천군수



담당자:  
전화:

발급일: 2024년 10월 29일

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치		경상북도 예천군 호명읍 금능리	명칭	경북도청이전신도시 트레젠웰가 가동	호수/가구수/세대수	366호/0가구/0세대
지번	지번 관련 주소	도로명주소	경상북도 예천군 호명읍 행복4길 25			
769		도로명주소 관련 주소				

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기		인허가 시기
건축주	대한토지신탁(주)	110111-1*****	구분	옥내	옥외	인근	면제	승용 4 대 비상용 대	허가일 2015.8.18.
설계자	김기만 (주)하람종합건축사사무소	강남구-건축사사무소-3033호	자주식	99 대 2,916.83 m <sup>2</sup>	16 대 408 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	대	※ 하수처리시설 구분 수량 및 총 용량	착공일 2015.11.18.
공사감리자	김경혜 (주)다온종합건축사사무소	강남구-건축사사무소-3065	기계식	154 대 334.29 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>		형식 하수종말처리장연결	지상 개 m <sup>2</sup>
공사시공자 (현장관리인)	강병길 흥한주택종합건설(주)	경상남도-토목건축공사업-0293	전기차	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>		용량 153m <sup>2</sup> 지하 개 m <sup>2</sup>	사용승인일 2017.8.3.

※건축물 인증 현황			건축물 구조 현황		건축물 관리 현황
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부		관리계획 수립 여부
			비적용		해당
			특수구조 건축물		건축물 관리점검 현황
			미해당		G.L -3.5 m
			기초형식 [✓] 지내력기초 [ ] 파일기초	25 t/m <sup>2</sup>	구조설계해석법: [ ] 등가정적해석법 [✓] 동적해석법
					종류 정기점검
					점검유효기간 2022.8.3.~2025.6.30.

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2017.8.3.	신규작성(신축)		면에서 호명읍으로)	
2022.9.6.	정기점검(점검기간 : 2022.08.03 까지, 보고일 : 2022.08.31)	2024.2.2.	국토교통부령 제1235호<2023.8.1.> 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 일부개정(2024.2.2)에 의거 건축물 관리 현황 여부 기재	
2024.2.1.	예천군 호명읍 설치에 관한 조례에 따른 행정구역 명칭 변경(호명			

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.





■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호서식] <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120173430000306	고유번호	4790025324-3-07690000	명칭	경북도청이전신도시 트레젠 웰가 가동	호수/가구수/세대수	366호/0가구/0세대
대지위치	경상북도 예천군 호명읍 금능리		지번	769	도로명주소	경상북도 예천군 호명읍 행복4길 25	

건축물현황					건축물현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	1층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(휴게음식점)	102.5	주1	9층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,444.06
주1	1층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(한의원)	41.64	주1	10층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,027.08
주1	1층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(의원)	41.64	주1	10층	철근콘크리트구조	주민공동시설	173.62
주1	1층	철근콘크리트구조	관리실	7.36			- 이하여백 -		
주1	2층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,444.06					
주1	3층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,444.06					
주1	4층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,444.06					
주1	5층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,444.06					
주1	6층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,444.06					
주1	7층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,444.06					
주1	8층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,444.06					

297mm×210mm[백상지(80g/㎡)]



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

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220173430002058	고유번호	4790025324-3-07690000	명칭	경북도청이전신도시 트레젠웰가 가동	호명칭	419
대지위치	경상북도 예천군 호명읍 금능리			지번	769	도로명주소	경상북도 예천군 호명읍 행복4길 25

전유부분					소유자 현황			
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주	4층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	22.27	대한토지신탁주식회사	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층 (삼성동,아셈타워)	1/1	2021.12.10.
		- 이하여백 -			110111-1*****			소유권이전
공용부분						- 이하여백 -		
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.			
주	지2층	철근콘크리트구조	기계,전기실	1.02				
주	각층	철근콘크리트구조	계단실,경비실,우편물보관함	8.26				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

예천군수



발급일자: 2024년 10월 29일

담당자:  
전화:

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.



건물ID	2220173430002058	고유번호	4790025324-3-07690000	명칭	경북도청이전신도시 트레첸헬가 가동	호명칭	419
대지위치	경상북도 예천군 호명읍 금농리	지번	769	도로명주소	경상북도 예천군 호명읍 행복4길 25		

공 용 부 분					공동주택(아파트) 가 격 (단위 : 원)	
구분	층별	※구조	용도	면적(m)	기 준 일	공동주택(아파트) 가격
주	각층	철근콘크리트구조	지하주차장(지2~지1)	6.87		
주	각층	철근콘크리트구조	MDF실,방재실,관리사무소,주민공동시설(1,10층)	0.61		
주	4층	철근콘크리트구조	벽체	2.65		
		- 이하여백 -				
					*부동산 가격공시에 관한 법률 제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.	

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2017.8.3. 2024.2.1.	신규작성(신축) 예천군 호명을 설치에 관한 조례에 따른 행정구역 명칭 변경(호명 면에서 호명읍으로)  - 이하여백 -			



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

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220173430002109	고유번호	4790025324-3-07690000	명칭	경북도청이전신도시 트레첸웰가 가동	호명칭	531
대지위치	경상북도 예천군 호명읍 금능리			지번	769	도로명주소	경상북도 예천군 호명읍 행복4길 25

전유부분					소유자현황			
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주	5층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	30.4	대한토지신탁주식회사	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층 (삼성동,아셈타워)	1/1	2021.12.10.
		- 이하여백 -			110111-1*****			소유권이전
공용부분						- 이하여백 -		
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.			
주	지2층	철근콘크리트구조	기계,전기실	1.39				
주	각층	철근콘크리트구조	계단실,경비실,우편물보관함	11.26				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

예천군수



발급일자: 2024년 10월 29일

담당자:  
전화:

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm[백상지 (80g/㎡)]



건물ID	2220173430002109	고유번호	4790025324-3-07690000	명칭	경북도청이전신도시 트레젠웰가 가동	호명칭	531
대지위치	경상북도 예천군 호명읍 금능리		지번	769	도로명주소	경상북도 예천군 호명읍 행복4길 25	

공용 부분					공동주택(아파트) 가격 (단위 : 원)	
구분	층별	※구조	용도	면적(m)	기 준 일	공동주택(아파트) 가격
주	각층	철근콘크리트구조	지하주차장(지2~지1)	9.38		
주	각층	철근콘크리트구조	MDF실,방제실,관리사무소,주민공동시설(1,10층)	0.84		
주	5층	철근콘크리트구조	벽체	3.01		
		- 이하여백 -				
					*「부동산 가격공시에 관한 법률」제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.	

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2017.8.3. 2024.2.1.	신규작성(신축) 예천군 호명읍 설치에 관한 조례에 따른 행정구역 명칭 변경(호명 면에서 호명읍으로)  - 이하여백 -			



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

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220173430002115	고유번호	4790025324-3-07690000	명칭	경북도청이전신도시 트레젠웰가 가동	호명칭	604
대지위치	경상북도 예천군 호명읍 금능리			지번	769	도로명주소	경상북도 예천군 호명읍 행복4길 25

전유부분					소유자 현황			
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주	6층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	22.27	대한토지신탁주식회사	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층 (삼성동,아셈타워)	1/1	2021.12.10.
		- 이하여백 -			110111-1*****			소유권이전
공용부분						- 이하여백 -		
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.			
주	지2층	철근콘크리트구조	기계,전기실	1.02				
주	각층	철근콘크리트구조	계단실,경비실,우편물보관함	8.26				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

예천군수



발급일자: 2024년 10월 29일

담당자:  
전화:

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm[백상지 (80g/㎡)]



건물ID	2220173430002115	고유번호	4790025324-3-07690000	명칭	경북도청이전신도시 트레젠웰가 가동	호명칭	604
대지위치	경상북도 예천군 호명읍 금능리		지번	769	도로명주소	경상북도 예천군 호명읍 행복4길 25	

공 용 부 분					공동주택(아파트) 가 격 (단위 : 원)	
구분	층별	※구조	용도	면적(m)	기 준 일	공동주택(아파트) 가격
주	각층	철근콘크리트구조	지하주차장(지2~지1)	6.87		
주	각층	철근콘크리트구조	MDF실,방재실,관리사무소,주민공동시설(1,10층)	0.61		
주	6층	철근콘크리트구조	벽체	2.65		
		-이하여백-				
					*「부동산 가격공시에 관한 법률」제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.	

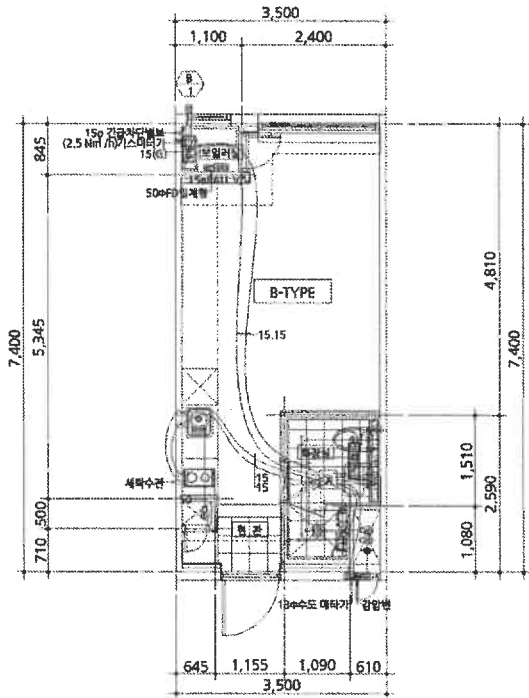
변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2017.8.3. 2024.2.1.	신규작성(신축) 예천군 호명읍 설치에 관한 조례에 따른 행정구역 명칭 변경(호명 면에서 호명읍으로)  - 이하여백 -			



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220173430002058	고유번호	4790025324-3-07690000		명칭	경북도청이전신도시 트레젠웰가 가동	호명칭	419
대지위치	경상북도 예천군 호명읍 금능리		지번	769	도로명주소	경상북도 예천군 호명읍 행복4길 25		
건축물현황도								



도면의 종류	평면도	축척	1:80	도면 작성자	(주)하람종합건축사사무소 건축사 김기만	(서명 또는 인)
--------	-----	----	------	--------	-----------------------	-----------

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

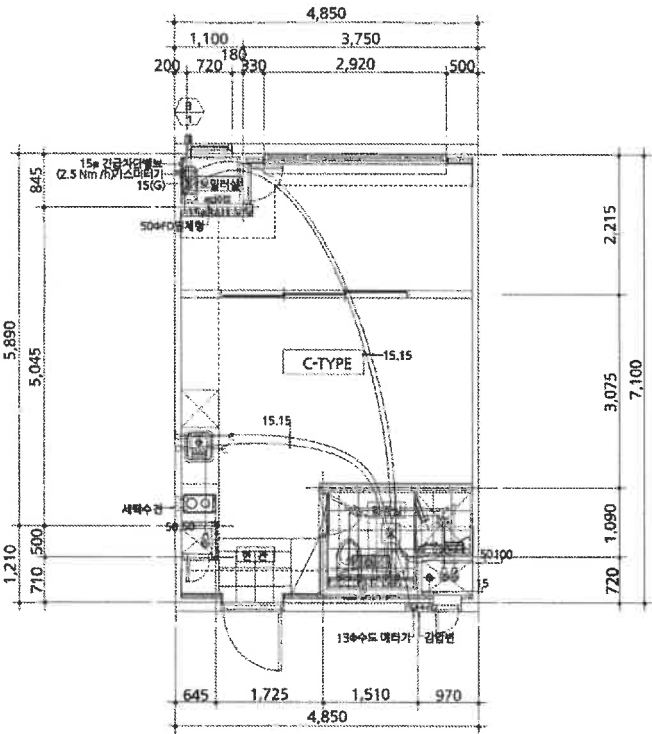




건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220173430002109	고유번호	4790025324-3-07690000		명칭	경북도청이전신도시 트레첼웰가가동	호명칭	531
대지위치	경상북도 예천군 호명읍 금능리		지번	769	도로명주소	경상북도 예천군 호명읍 행복4길 25		
건축물 현황도								



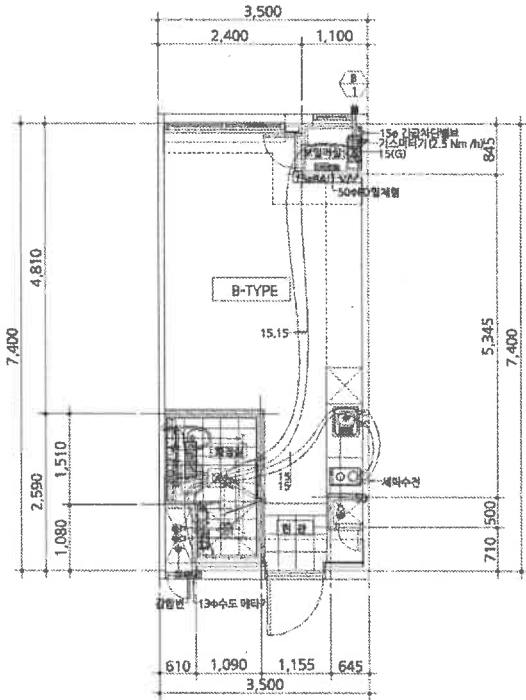
도면의 종류	평면도	축척	1 : 80	도면 작성자	(주)하람종합건축사사무소 건축사 김기만	(서명 또는 인)
--------	-----	----	--------	--------	-----------------------	-----------

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

건축물현황도

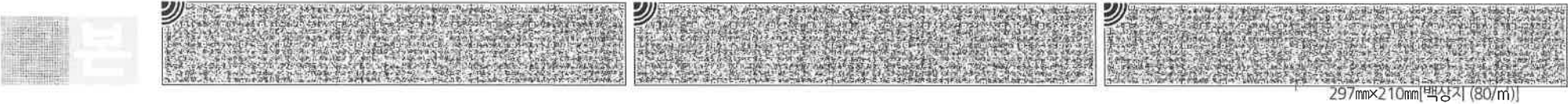
(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220173430002115	고유번호	4790025324-3-07690000	명칭	경북도청이전신도시 트레젠웰가 가동	호명칭	604
대지위치	경상북도 예천군 호명읍 금능리	지번	769	도로명주소	경상북도 예천군 호명읍 행복4길 25		
건축물 현황도							



도면의 종류	평면도	축척	1:80	도면 작성자	(주)하람종합건축사사무소 건축사 김기만	(서명 또는 인)
--------	-----	----	------	--------	-----------------------	-----------

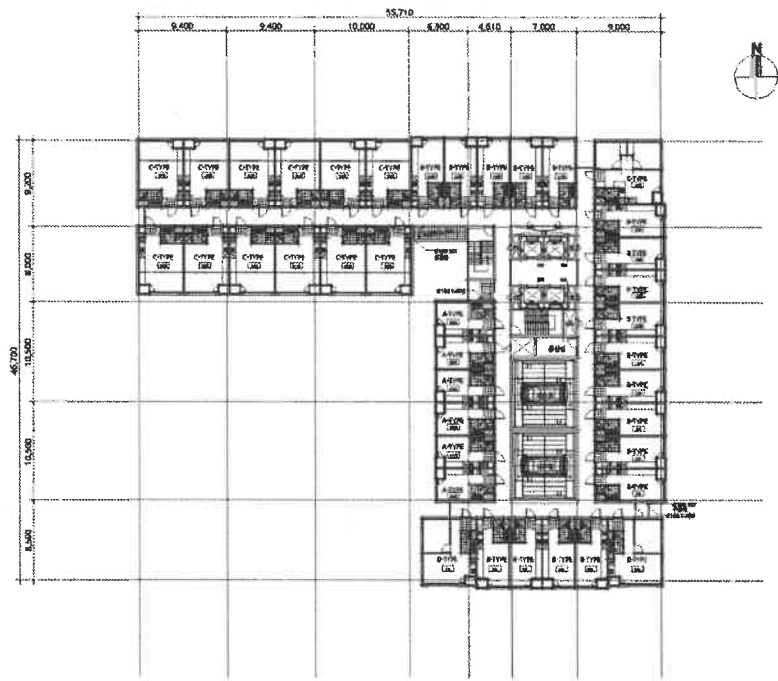
※ 건축물현황도는 단위세대평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120173430000306	고유번호	4790025324-3-07690000	명칭	경북도청이전신도시 트레전웰가 공동	호수/가구수/세대수	366호/0가구/0세대
대지위치	경상북도 예천군 호명읍 금능리	지번	769	도로명주소	경상북도 예천군 호명읍 행복4길 25		



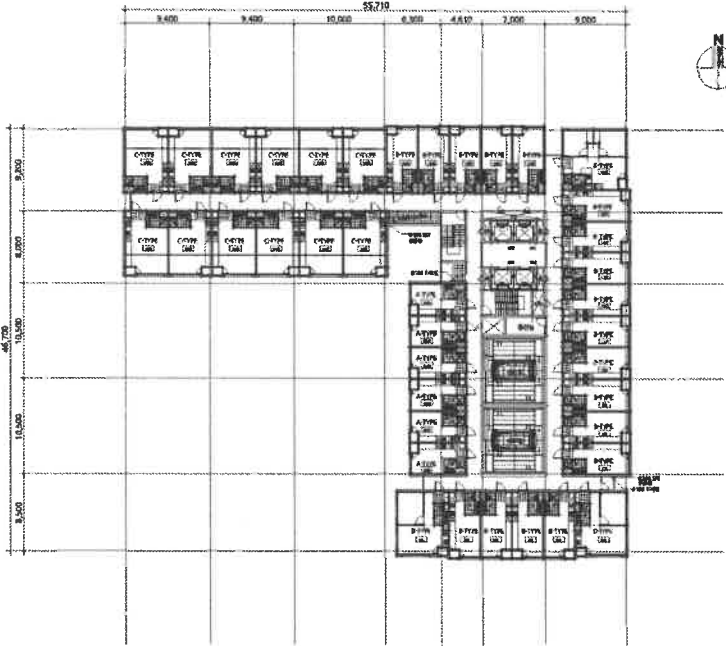
도면의 종류	평면도(4층)	축척	1 : 500	도면 작성자	(주)하람종합건축사사무소 건축사 김기만 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	---------------------------------



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120173430000306	고유번호	4790025324-3-07690000	명칭	경북도청이전신도시 트레젬가 가동	호수/가구수/세대수	366호/0가구/0세대
대지위치	경상북도 예천군 호명읍 금능리	지번	769	도로명주소	경상북도 예천군 호명읍 행복4길 25		



도면의 종류	평면도(5층)	축척	1 : 500	도면 작성자	(주)하람종합건축사사무소 건축사 김기만 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	---------------------------------



