감정평가서
Appraisal Report

의 뢰 인	케이씨유엔피엘대부(주)
건 명	경상북도 포항시 남구 오천읍 문덕리 1325 파벨리스 제2동 제4층 제402호
감정서번호	가람 0126-04-00399

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)가람감정평가법인
KAARAM APPRAISAL CO., LTD.
TEL:02)556-0048 FAX:02)553-8998

0126-04-00399

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 羅 恩 牛. (인)

나 은 주

(주)가람감정평가법인 대표이사 공 무 경 (인)

감정평가액	**일억이천삼백만원정(₩123,000,000.-)**			
의 뢰 인	케이씨유엔피엘대부(주)	감정평가목적	공매	
채 무 자	-	제 출 처	케이씨유엔피엘대부(주)	
소유자 (대상업체명)	우리자산신탁주식회사(수탁자)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근 거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2026.04.23	2026.04.23	2026.04.23

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
구분건물	1개호	구분건물 이하여백	1개호	-	123,000,000
합 계					**₩123,000,000**

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 장 경 필 (인)

장 경 필

(주)가람감정평가법인

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
	경상북도 포항시 남구 오천읍 문덕리 [도로명주소] 경상북도 포항시 남구 오천읍 해병로 325번길 18-1	1325 파벨리스 제2동	오피스텔	철근콘크리트구조 스라브지붕 6층				
			계단실, 통신실	1층	33.42			
			오피스텔	2층	190.575			
			오피스텔	3층	190.575			
			오피스텔	4층	190.575			
			오피스텔	5층	190.575			
			오피스텔	6층	190.575			
1	동소	1325	대	제2종일반 주거지역	757			
가				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	78.1468	78.1468	123,000,000	비준가액 (공용면적 20.4827㎡ 포함)
				소유권 1.———— 대지권	40.894 ———— 757	40.894		
						토지 · 건물	배분내역	
						토지 :	36,900,000	
						건물 :	86,100,000	
	합 계						**₩123,000,000**	
				이 하	여 백			

감정평가 개요 OVERVIEW OF APPRAISAL

물건개요

소재지	경상북도 포항시 남구 오천읍 문덕리 1325 파벨리스 제2동 제4층 제402호		
감정평가액	₩123,000,000.-		
부동산의 종류	구분건물	채무자	-

권리내역

1. 소유권 등

순위	등기목적	접수정보	주요등기사항	비고
3-2	약정/금지사항/환매특약	-	신탁주의사항	일련번호 (가)
4	압류	2023년3월13일 제12848호	권리자 포항시	일련번호 (가)

2. 근저당권, 전세권

순위	권리내용	채권최고금액 (설정액)	권리자	설정일자	비고
-	- 해 당 사 항 없 음 -				-
-	-	-	-	-	-
표시근거	등기사항전부증명서 (발급일자: 2026.04.23)				

3. 지상권, 지역권, 압류 등

순위	권리내용	권리자	설정일자 및 기간	비고
-	- 이 하 여 백 -			-
-	-	-	-	-
표시근거	등기사항전부증명서 (발급일자: 2026.04.23)			

기타 참고사항

참고 및 유의사항	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 포항시 남구 오천읍 문덕리 소재 '오천읍행정복지센터' 북서측 인근에 위치하는 부동산(집합건물)으로서 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

소재지	경상북도 포항시 남구 오천읍 문덕리 1325 [도로명주소: 경상북도 포항시 남구 오천읍 해병로325번길 18-1]		
건물명 및 동·층·호수	파벨리스 제2동 제4층 제402호		
건물 개황	**대지면적(㎡)**	**연면적(㎡)**	**층수(지하/지상)**
	757	986.295	- / 6층
	주구조	**주용도**	**사용승인일**
	철근콘크리트구조 스라브지붕	오피스텔	2015.02.02

기호	동 / 층 / 호수	이용상황	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권 면적(㎡)
가	2동 / 4층 / 402호	오피스텔	78.1468	20.4827	98.6295	40.894
합계			**78.1468**	**20.4827**	**98.6295**	**40.894**

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 **2026년 4월 23일**임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 **2026년 4월 23일** 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본건은 「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 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없음.

5. 기타 참고사항

가. 본 감정평가는 공매를 목적으로 감정평가한 것으로 감정평가서는 담보목적 등 공매 목적 외의 용도로 사용할 수 없으며, 이로 인한 당 법인의 책임은 없음.

나. 본건은 기준시점 현재 이해관계인의 부재 및 폐문부재로 건물 내부를 직접 확인하지 못하여 집합건축물 대장상의 건축물현황도, 평가전례, 외관상 건물구조 및 상태의 관찰과 탐문 등에 의하였음.

다. 본건의 이용상황은 공부상 용도를 기준으로 기재하였는바, 업무시 재확인 바람.

라. 본건은 공부상 2동으로 등재되어 있으나, 현황은 B동으로 표시되어 있는바, 업무시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 전입세대 확인서 내역

기호(가)			
발급기관	서울특별시 강남구 도곡1동	**발급일자**	2026.04.23
열람 또는 교부대상 건물 또는 시설 소재지	▪ 지번주소 : 경상북도 포항시 남구 오천읍 문덕리 1325, 2동(B동) 402호 ▪ 도로명주소 : 경상북도 포항시 남구 오천읍 해병로325번길 18-1, 2동(B동) 402호		

세대 순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							
1	세대주	박 **	2025-06-09	거주자	동거인				
	최초 전입자	2025-06-09							

7. 외국인 체류 확인서 내역

기호(가)			
발급기관	서울특별시 강남구 도곡1동	**발급일자**	2026.04.23
열람 또는 교부대상 건물 또는 시설 소재지	▪ 지번주소 : 경상북도 포항시 남구 오천읍 문덕리 1325, 2동 402호 ▪ 도로명주소 : 경상북도 포항시 남구 오천읍 해병로325번길 18-1, 2동 402호(파벨리스)		

연번	성명	전입일자	비고
'해당 사항 없음'			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 상가건물 임대차 현황서 열람내역

기호(가)					
대상	경상북도 포항시 남구 오천읍 문덕리 1325, 파벨리스 2동 402호 [경상북도 포항시 남구 오천읍 해병로325번길 18-1, 2동 402호(파벨리스)]				
임대인	성명 : -		법인등록번호 : -		
임차인별 현황 : 임차인 전부					
일련번호	인적사항 : -				
	사업자등록 신청일 (정정신고일)	위치 (건물명·층·열·호수)	면적 (㎡)	임대차기간	보증금 차임
- 확정일자 임대차계약 해당없음 -					

[후첨 : 상가건물 임대차 현황서 참조]

9. 권리내역

기호(가)			
표시근거	등기사항전부증명서	발급일자	2026.04.23

- 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항(갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	비고
3-2	약정/금지사항/환매특약	-	신탁주의사항	-
4	압류	2023년3월13일 제12848호	권리자 포항시	

- (근)저당권 및 전세권 등(을구)

기록사항 없음.

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

■ **감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)**

감정평가법인등은 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

■ **감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)**

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ **감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)**

> ① 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

다. 본건에 적용한 감정평가방법

1) 본건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 인근 지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별 . 향별 . 위치별 효용성 등 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 대상물건은 거래가 활발하게 이루어지는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 원가법이나 수익환원법을 적용하는 것이 합리적이지 아니한바, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

2) 본건의 면적, 구조 등은 집합건축물대장 등의 공부를 기준하였으며, 위치확인은 집합건축물대장 상의 건축물현황도 등에 의거하여 확인하였음.

3) 본건의 내부구조도는 집합건축물대장 상의 건축물현황도를 기준하여 작성하였는바, 업무진행시 참고바람.

2. 토지 및 건물의 배분가액 표시

구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 사의 요청에 의거 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분(“법원감정평가실무 및 한국부동산연구원 공동주택 토지·건물 배분비율작성연구(2021)”, “집합건물 토지, 건물 배분비율표” 참고)하여 “구분건물 평가명세표”상에 기재하였으니 공매진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※법원감정평가실무의 비주거용 집합건물의 토지 · 건물 배분비율표

구분			해당층											
			지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층 이상	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
오피스빌딩	서울	10층 이하	3.9	6.1	2.6	7.4	3.5	6.5	3.7	6.3	3.6	6.4		
		11층 이상	3.8	6.2	2.5	7.5	3.2	6.8	3.4	6.6	3.5	6.5	3.4	6.6
	부산	10층 이하	4.1	5.9	2.0	8.0	2.8	7.2	3.5	6.5	3.6	6.4		
		11층 이상	4.0	6.0	2.0	8.0	2.5	7.5	3.1	6.9	3.2	6.8	3.1	6.9
	대도시	10층 이하	3.8	6.2	2.0	8.0	2.8	7.2	3.2	6.8	3.0	7.0		
		11층 이상	3.5	6.5	1.8	8.2	2.5	7.5	2.9	7.1	2.8	7.2	2.8	7.2
매장용빌딩	서울	5층 이하	3.7~4.7	6.3~5.3	2.1~3.1	7.9~6.9	3.4~4.4	6.6~5.6	3.7~4.7	6.3~5.3				
		6층 이상	3.5~4.5	6.5~5.5	1.8~2.8	8.2~7.2	3.0~4.0	7.0~6.0	3.6~4.6	6.4~5.4	3.6~4.6	6.4~5.4		
	부산	5층 이하	3.5~4.5	6.5~5.5	1.8~2.8	8.2~7.2	3.2~4.2	6.8~5.8	3.6~4.6	6.4~5.4				
		6층 이상	3.3~4.3	6.7~5.7	1.4~2.4	8.6~7.6	2.6~3.6	7.4~6.4	3.5~4.5	6.5~5.5	3.6~4.6	6.4~5.4		
	대도시	5층 이하	3.1~4.1	6.9~5.9	1.5~2.5	8.5~7.5	2.6~3.6	7.4~6.4	2.9~3.9	7.1~6.1				
		6층 이상	2.5~3.5	7.5~6.5	1.2~2.2	8.8~7.8	2.0~3.0	8.0~7.0	2.6~3.6	7.4~6.4	2.5~3.5	7.5~6.5		
오피스텔	서울	5층 이하	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8
		6~10층	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6
		11층 이상	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9
	수도권	5층 이하	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		6~10층	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		11층 이상	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
	광역시	5층 이하	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
		6~10층	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2
		11층 이상	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2

※ 비주거용 집합건물의 토지, 건물 배분비율은 위에서 제시한 배분비율표를 참조하되, 비주거용 집합건물의 평가는 건물의 위치, 주변 환경 등에 따라 크게 달라지므로, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 종합적으로 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정할 수 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 한국 부동산 연구원 공동주택 토지 · 건물 배분비율표(아파트)(2021년)

구분		5년이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년초과	
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
전국		5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
서울	5층이내	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	6~15층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	16~20층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	21~25층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2
	26~30층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	30층초과	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
도심권	5층이내	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	6~15층	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	16~20층	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	21~25층	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	7	3	8	2
	26~30층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	30층초과	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
동북권	5층이내	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2	8	2
	6~15층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	16~20층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	21~25층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	26~30층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
	30층초과	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4
동남권	5층이내	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2	9	1
	6~15층	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2	9	1
	16~20층	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2	9	1
	21~25층	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2
	26~30층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2
	30층초과	5	5	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
서남권	5층이내	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	6~15층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	16~20층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
	21~25층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
	26~30층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
	30층초과	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
서북권	5층이내	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2	8	2
	6~15층	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2	8	2
	16~20층	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	8	2
	21~25층	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	7	3
	26~30층	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	7	3
	30층초과	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4
수도권	5층이내	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
	6~15층	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
	16~20층	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
	21~25층	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
	26~30층	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5
	30층초과	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6
경기도	5층이내	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4	7	3
	6~15층	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4	7	3
	16~20층	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4	7	3
	21~25층	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4	7	3
	26~30층	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4	7	3

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분			5년이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년초과	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
		30층초과	3	7	3	7	3	7	4	6	5	5	5	5	6	4
	경부권역	5층이내	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
		6~15층	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
		16~20층	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
		21~25층	4	6	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
		26~30층	4	6	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
		30층초과	3	7	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
	서해안권역	5층이내	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
		6~15층	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
		16~20층	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4
		21~25층	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4
		26~30층	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
		30층초과	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
	경의권역	5층이내	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3	7	3
		6~15층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
		16~20층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
		21~25층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
		26~30층	4	6	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
		30층초과	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
	경원권역	5층이내	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4
		6~15층	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
		16~20층	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
		21~25층	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
		26~30층	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
		30층초과	2	8	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
	동부권역	5층이내	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
		6~15층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
		16~20층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
		21~25층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
		26~30층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
		30층초과	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
	인천	5층이내	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4	7	3
		6~15층	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	6	4
		16~20층	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	5	5
		21~25층	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5
		26~30층	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
		30층초과	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
	5대광역시	5층이내	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4	7	3
		6~15층	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4
		16~20층	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5
		21~25층	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5
		26~30층	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5
		30층초과	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6
	기타 도지역	5층이내	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
		6~15층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
		16~20층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
		21~25층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
		26~30층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
		30층초과	1	9	2	8	2	8	2	8	2	8	2	8	3	7

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 한국 부동산 연구원 공동주택 토지 · 건물 배분비율표(연립/다세대주택)(2021)

구분	5년 이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년 초과	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
전국	3	7	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4
서울	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
도심권	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1	9	1
동북권	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
동남권	7	3	8	2	8	2	8	2	8	2	9	1	9	1
서남권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
서북권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
수도권	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경기	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경부권역	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
서해안권역	4	6	5	5	5	5	6	4	6	4	7	3	8	2
경의권역	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경원권역	3	7	3	7	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
동부권역	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
인천	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
5대 광역시	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
기타 도지역	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6	5	5	6	4

1) 본 배분비율표는 토지와 건물가격의 합산가액에서 토지와 건물가격 비율을 산출하는 구분합산법을 적용하였음.
2) 본 배분비율표는 공동주택 각 동별 1층 1개호를 기준으로 산정하였음.
3) 제시된 배분비율은 셀 구간별 평균비율이며, 분석자료의 한계로 인한 오류가 포함될 가능성 있음.
4) 분석결과 일부 평가경향과 일치하지 않은 구간은 전후 구간의 배분비율, 상위권역의 배분비율, 기존비율 등을 고려하여 배분비율을 제시하였음.
5) 공동주택의 토지건물배분비율은 상기 제시된 배분비율을 참조하되, 당해 상황을 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정 할 수 있음.

6) 상세지역

구분		상세지역
서울	도심권	종로구, 중구, 용산구
	동북권	도봉구, 노원구, 강북구, 성북구, 중랑구, 동대문구, 성동구, 광진구
	동남권	서초구, 강남구, 송파구, 강동구
	서남권	동작구, 관악구, 금천구, 영등포구, 구로구, 양천구, 강서구
	서북권	은평구, 서대문구, 마포구
경기도	경부권	수원시, 성남시, 용인시, 과천시, 안양시, 군포시, 의왕시, 안성시
	서해안권	안산시, 부천시, 광명시, 시흥시, 화성시, 오산시, 평택시
	경의권	고양시, 김포시, 파주시
	경원권	의정부시, 양주시, 동두천시, 포천시, 연천군
	동부권	남양주시, 광주시, 이천시, 구리시, 하남시, 양평군, 여주군, 가평군

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가 절차

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

기본적 사항의 확정	• 대상부동산의 확정 • 기준시점의 확정 • 가격종류의 확정
⇩	
처리계획의 수립	• 사전조사계획의 수립 • 실지조사계획의 수립 • 가격조사계획의 수립 • 감정평가서 작성계획의 수립
⇩	
대상물건의 확인	• 물적사항확인 • 권리상태의 확인 • 물적불일치 여부의 판단
⇩	
자료수집 및 정리	• 확인자료의 수집 및 정리 • 요인자료의 수집 및 정리 • 사례자료의 수집 및 정리
⇩	
자료검토 및 가치형성요인의 분석	• 일반적 요인의 분석 • 지역적 요인의 분석 • 개별적 요인의 분석
⇩	
감정평가방법의 선정 및 적용	• 대상물건의 성격, 평가목적, 평가조건에 부합되는 적정한 평가방법의 선정 및 시산가액 조정
⇩	
감정평가액의 결정 및 표시	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	층수 (타입)	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
본건 및 인근	오피스텔	기준층 (전유 80㎡ 내외)	1,500,000 내외	실거래가 및 현장조사 등

2. 인근 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS))

기호	소재지 건물명 동/층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	거래시점	사용승인일
#1	동문리 33-7 주남메트로 -/4층/401호	오피스텔	84.7883	187,000,000	2,210,000	2022.04.20	2020.11.20
#2	괴정리 392-1 호신센트럴 -/3층/301호	오피스텔	79.1533	162,000,000	2,050,000	2022.07.15	2016.09.30

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 평가전례

(출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지 건물명 동/층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	기준시점 평가목적	사용승인일
#ㄱ	문덕리 1325 파벨리스 2동/5층/502호	오피스텔	78.1468	128,000,000	1,640,000	2025.07.22 법원경매	2015.02.02
#ㄴ	문덕리 1325 파벨리스 2동/3층/302호	오피스텔	78.1468	119,000,000	1,520,000	2025.04.09 공매	2015.02.02
#ㄷ	세계리 845-1 파벨리스 -/3층/301호	오피스텔	84.3778	127,000,000	1,510,000	2026.04.07 담보	2014.11.12

4. 인근 유사부동산의 경매통계 분석

(출처: 인포케어)

기 간	경상북도 포항시 남구 2025년 4월 ~ 2026년 3월					
용 도 구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가(원)	총낙찰가(원)	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
오피스텔	327,000,000	202,801,000	62.0	8	3	37.5
오피스텔(주거)	1,008,000,000	609,497,600	60.5	20	7	35.0

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.

본건 기호	비교사례 선정
가	**#1**

나. 선정된 비교사례

기호	소재지 건물명 동/층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
#1	동문리 33-7 주남메트로 -/4층/401호	오피스텔	84.7883	43.8761	187,000,000	2,210,000	2022.04.20 2020.11.20

※ 거래사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서를 기준하였음.

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 실지조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	**1.000**

3. 시점수정

■ 본건 기호 (가) / 비교사례 기호 #1

본건은 구분건물(오피스텔)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한바, 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 경상북도 포항시(아파트) 매매가격지수를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였음.

(출처: 한국부동산원 조사발표)

구 분	적 용 치	비 고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	113.1	2022년 3월
기준시점 당시 매매가격지수	99.4	2026년 3월
시점수정치	**0.87887**	**99.4 / 113.1**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

■ 구분건물(주거용) [본건 기호 (가) / 비교사례 기호 #1]

조 건	세 부 항 목	검토의견	격차율
건 물 외 부 요 인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	본건은 비교사례 대비 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)에서는 다소 우세하나, 도심지 및 상업. 업무시설과의 접근성 등에서 열세함.	0.90
	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 내 부 요 인	시공업체의 브랜드	본건은 비교사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함.	0.90
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호 별 요 인	층별 효용	대등함.	1.00
	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	대등함.	1.00
개별요인 비교치			0.810

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

시산가액 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인비교

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
가	#1	2,210,000	1.000	0.87887	0.810	1,573,265	78.1468	122,945,640	**123,000,000**
합계							**78.1468**	-	**123,000,000**

※ 시산가액은 십만원 단위에서 반올림하여 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 “감정평가액결정에 참고한 자료”(인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 감정평가전례) 등과 비교시, “거래사례비교법”에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 “거래사례비교법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적(공매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

기호	건물명 동 / 층 / 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
가	파벨리스 2동 / 4층 / 402호	78.1468	123,000,000	**비준가액**
결정된 감정평가액		**123,000,000**		

구분건물 개별요인 분석표-1

소 재 지	경상북도 포항시 남구 오천읍 문덕리 1325 [도로명주소: 경상북도 포항시 남구 오천읍 해병로325번길 18-1]
건 물 명 칭 및 동·호수	파벨리스 제2동 제4층 제402호
지 리 적 위 치 및 주 위 환 경	본건은 경상북도 포항시 남구 오천읍 문덕리 소재 '오천읍행정복지센터' 북서측 인근에 위치하며, 인근에 금융기관, 의원, 상가 등의 생활편의시설이 소재하고 있어 제반 주위환경은 무난함.
교 통 상 황	본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 위치하는 등 전반적인 교통여건은 무난함.
접면도로상황	본건은 북동측, 남동측, 북서측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로와 각각 접하며, 남서측 근거리에서 동해고속도로(울산-포항) 등과 연결되어 타 지역으로의 연계성은 무난함.
토지이용계획 및 공법상제한 사 항	도시지역, 제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>.
주 위 환 경	

구분건물 개별요인 분석표-2

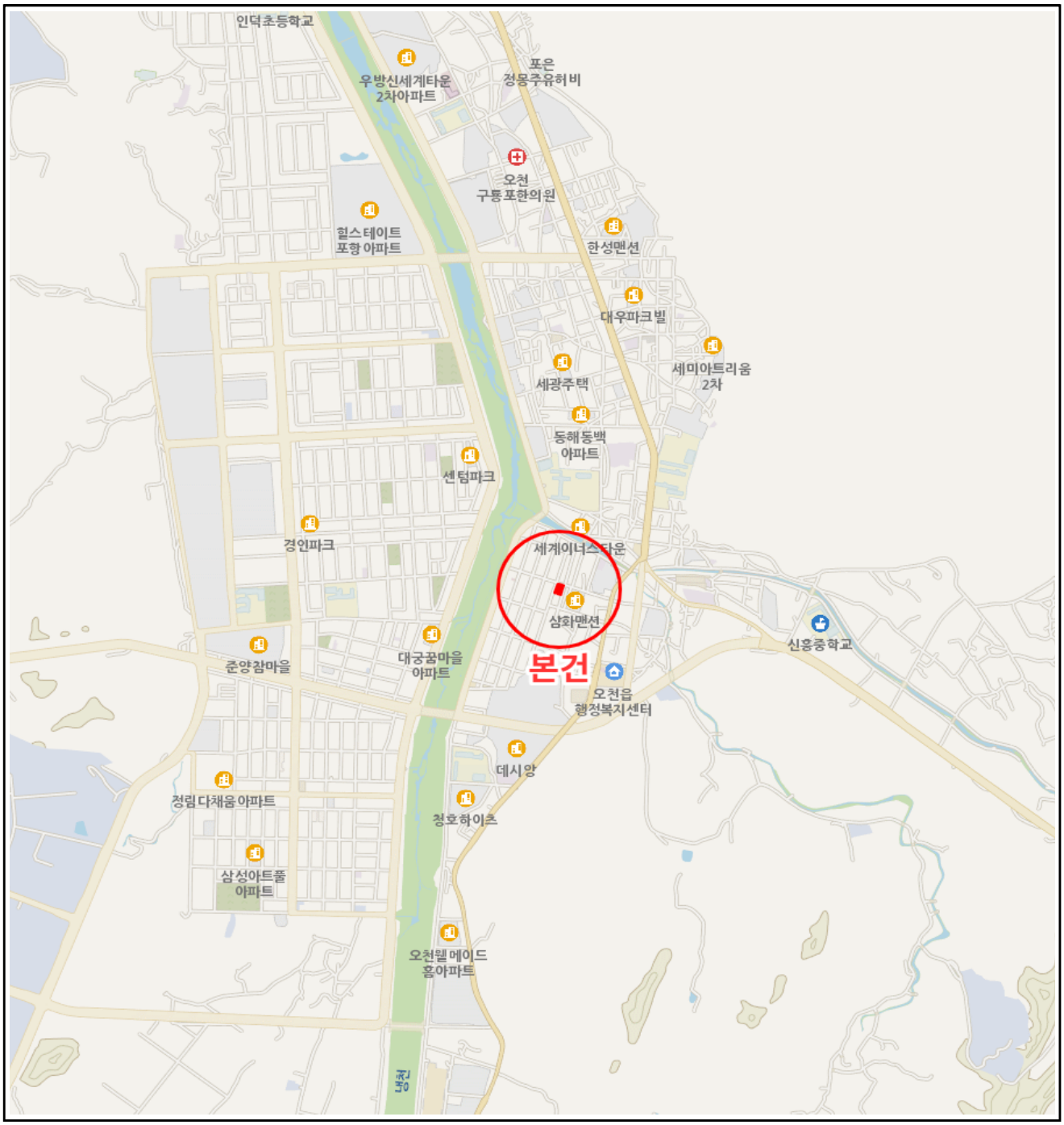
<table>
<tr><td>건물의 구조 및
마 감 재 등</td><td colspan="7">구조 : 철근콘크리트구조 스라브지붕
규모 : 지상6층
외벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감
창호 : 하이새시 창호 등</td></tr>
<tr><td>이 용 상 황</td><td colspan="7">제2동 제4층 제402호 : 오피스텔</td></tr>
<tr><td>관 리 상 태</td><td colspan="3">① 양호 ❷ 보통 ③ 불량</td><td>사 용 승 인 일</td><td colspan="3">2015.02.02</td></tr>
<tr><td rowspan="2">부 대 설 비 등</td><td>급배수
위생설비</td><td>난방
설비</td><td>냉방
설비</td><td>소화전
설비</td><td>화재탐지
설비</td><td>승강기
설비</td><td>주차
시설</td></tr>
<tr><td>○</td><td>○</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>○</td><td>○</td></tr>
<tr><td>공부와의 차이
및 기 타</td><td colspan="7">공부와의 차이 없음.</td></tr>
<tr><td>본 건 전 경</td><td colspan="7">
</td></tr>
</table>

0126-04-00399

광 역 위 치 도

N
S

소 재 지	경상북도 포항시 남구 오천읍 문덕리 1325 파벨리스 제2동 제4층 제402호

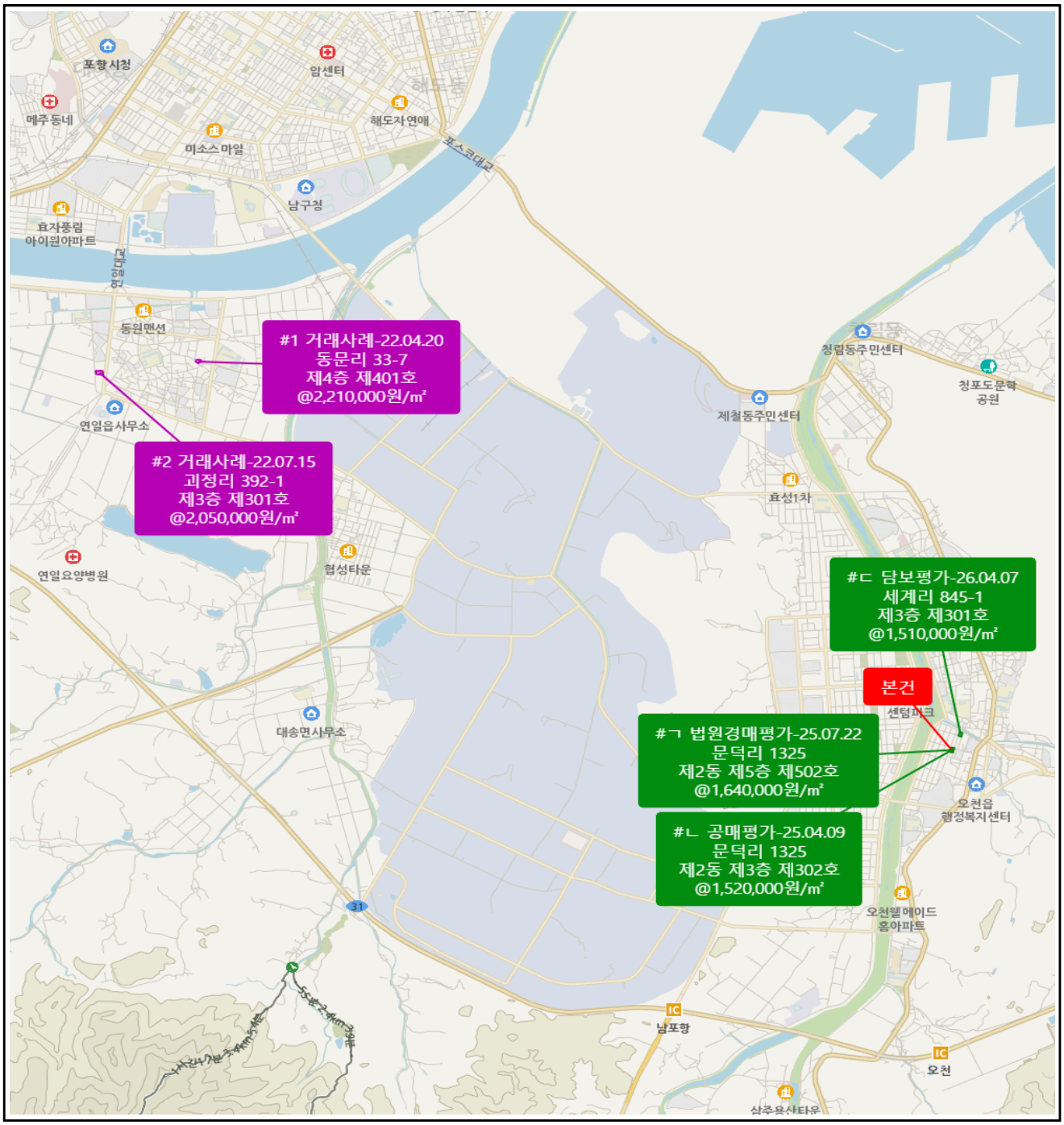


0126-04-00399

위 치 도

N
S

소 재 지	경상북도 포항시 남구 오천읍 문덕리 1325 파벨리스 제2동 제4층 제402호



호별배치도 및 내부구조도

기호 : ( )

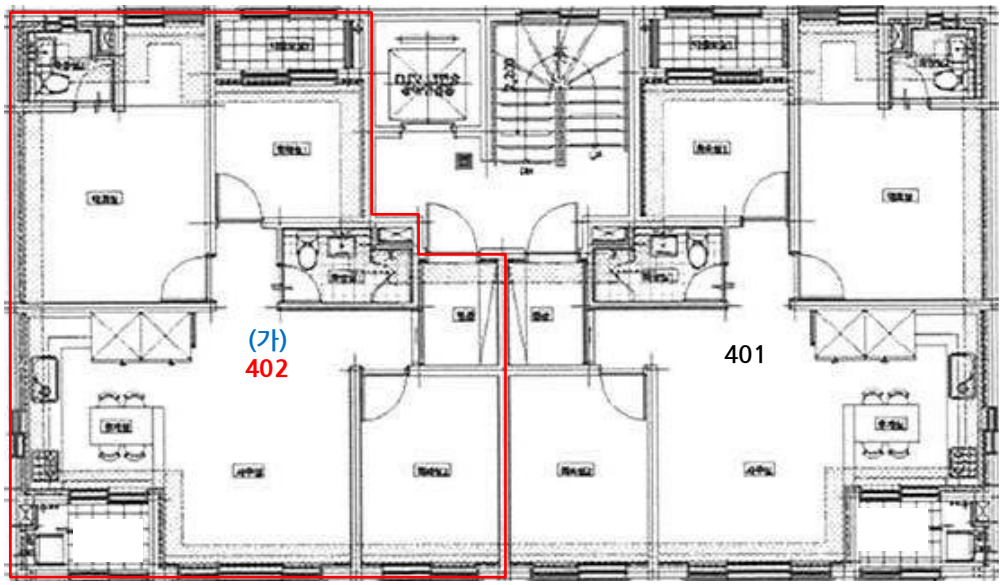
NO SCALE

N

S

파벨리스 제2동 제4층 제402호

호 별 배 치 도



[제4층]

사 진 용 지



본건 주위 전경(1)



본건 주위 전경(2)



본건 주위 전경(3)



본건 전경(1)

사 진 용 지



본건 전경(2)



본건 공동현관