

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	경기도 파주시 다율동 1045 26개호 소재 부동산
의 퇴 인	UNH 구리농협, 신태인농협, 와부농협 새루지점, 서산태안축협
평 가 서 번 호	대화 01-2507-2-0117

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작(改作)·전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



(주) 대화 감정평가법인

서울특별시 서초구 서초중앙로 14, 18층 (서초동)
· 대표전화 : (02)525-2733 FAX : (02)525-4555





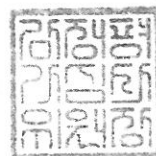
인증서번호 : 본사 제 2025-0804-01 호

감정평가 심사인증서

감정평가서번호	01-2507-2-0117	심의 결과	적 정
담당감정평가사	고세욱	발 의 처	본사
제 출 처	구리농협,신태인농협,와부농협 새루지점,서산태안축협		
물건소재지	경기도 파주시 다율동 1045-0000		
감정평가액	₩13,164,000,000.-		

이 감정평가서를 우리 법인의 감정평가심의위원회 규정에 따라 심의한 결과,
적법하고 적정하게 작성되었음을 확인합니다.

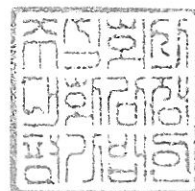
감정평가심사위원장



이 감정평가서에 대한 심사업무가 우리 법인의 감정평가심의위원회 규정에서
정한 제반 심의 절차 및 방법에 따라 공정하게 수행되었기에 심사 인증서를
발행합니다.

2025. 08. 01

(주)대화감정평가법인



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 고세욱

고세욱 (인)

(주)대화 감정평가법인

대표이사

조근렬

(서명 또는 인)



감정평가액	일백삼십일억육천사백만원정 (₩13,164,000,000.-)			
의뢰인	구리농협, 신태인농협, 와부농협 새루지점, 서산태안축협	감정평가 목적	공매(NPL)	
제출처	구리농협, 신태인농협, 와부농협 새루지점, 서산태안축협	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	신영부동산신탁주식회사	감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장등본	기준시점	조사기간	작성일
(기타 참고사항)	-	2025. 07. 29	2025. 07. 29	2025.08.01

평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
평가내용	구분건물	26개호	구분건물	26개호	-	13,164,000,000
	합계					₩13,164,000,000.-
		이	하	여	백	

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

심사확인

심사자 : 감정평가사

정승원

정승원 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1 대상물건 개요

소재지	경기도 파주시 다율동 1045외 1필지 "다율타워"
주용도	제2종근린생활시설
사용승인일자	2022. 02. 21
건물의 구조	철근콘크리트구조 평슬래브지붕
층수	지하2층 / 지상6층
건물의 규모	93호

기 호	구 분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률(%)	용도
1	제2층 제210호	88.16	75.97	164.13	31.3403	53.71	제2종근린생활시설 (일반음식점)
2	제2층 제211호	69.6	59.98	129.58	24.7431	53.71	제2종근린생활시설 (일반음식점)
3	제2층 제212호	69.6	59.98	129.58	24.7431	53.71	제2종근린생활시설 (일반음식점)
4	제3층 제308호	66.12	56.99	123.11	23.5076	53.71	운동시설 (골프연습장)
5	제3층 제309호	66.12	56.99	123.11	23.5076	53.71	운동시설 (골프연습장)
6	제3층 제310호	88.16	75.97	164.13	31.3403	53.71	운동시설 (골프연습장)
7	제3층 제311호	69.6	59.98	129.58	24.7431	53.71	운동시설 (골프연습장)
8	제3층 제312호	69.6	59.98	129.58	24.7431	53.71	운동시설 (골프연습장)
9	제3층 제313호	55.08	47.48	102.56	19.5836	53.71	제2종근린생활시설 (노래연습장)
10	제3층 제314호	102	87.89	189.89	36.2592	53.72	제2종근린생활시설 (단란주점)
11	제3층 제315호	124.16	107	231.16	44.1396	53.71	제2종근린생활시설 (노래연습장)
12	제5층 제501호	211.45	182.22	393.67	75.1704	53.71	운동시설 (골프연습장)
13	제5층 제502호	120.24	103.62	223.86	42.7457	53.71	운동시설 (골프연습장)
14	제5층 제503호	69.6	59.98	129.58	24.7431	53.71	운동시설 (골프연습장)
15	제5층 제504호	69.6	59.98	129.58	24.7431	53.71	운동시설 (골프연습장)
16	제5층 제505호	81.2	69.97	151.17	28.8656	53.71	운동시설 (골프연습장)
17	제5층 제506호	59.74	51.48	111.22	21.2373	53.71	운동시설 (골프연습장)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

경기도 파주시 신월동 "다울중학교" 남동측 인근에 위치하는 "다울타워" 제2층 제210호 외 25개호에 대한 공매(NPL) 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 기준 및 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 이론 등을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 7월 29일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 7월 29일임.

5. 기준가치 및 감정평가조건

5.1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 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 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적 을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

5.2. 감정평가조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

6.1. 대상물건은 물적 동일성이 인정됨.

6.2. 대상물건의 위치는 건축물대장상 현황도면 및 현실 점유부분 등에 의하여 확인하였음.

6.3. 대상물건(1)~(26)의 내부 확인은 이해관계인의 부재 등의 사유로 내부 확인이 불가하였는 바, 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 외관조사 등으로 내부 확인을 대체하여 진행하였으니 업무진행시 참고바람.

6.4. 의뢰인의 요청에 따라 토지, 건물 가격배분비율에 의거한 배분가액을 명세표에 기재하였음

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3 감정평가액 산출 근거

1. 감정평가방법 관련 규정 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙 제7조」(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙 제11조」(감정평가 방식)

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 공시지가 기준법
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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 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.

■ 「감정평가에 관한 규칙 제16조」(토지와 건물의 일괄감정평가)

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 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조」(건물의 구분 소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

2. 감정평가방법의 선정 및 적용

대상물건은 구분소유 부동산으로서 「감정평가에 관한 규칙」제7조제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

대상물건은 구분건물로서 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 대상 물건이 소재하는 지역의 경우 부동산시장이 객관적이지 못하고 불안정하여 적정한 수익 및 환원율의 파악이 어려워 수익환원법의 적용이 곤란한 바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4 감정평가액 산출 과정

1. 거래사례비교법의 적용

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 의미함.

거래사례비교법에 의한 시산가액	=	거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교
------------------	---	----------------------------------

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

2.1. 유사 물건의 거래사례 및 참고사례

경기도 파주시

(출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS))

기 호	소재지 지번	동·층·호	전유면적 (㎡)	거래일자	거래금액(원)	비 고
				사용승인일	거래단가(원/㎡)	
사례 1	다율동 1037-7 "운정신성프라자"	제2층 제202호	42.00	2025.03.06	288,750,000	근린생활시설
				2023.10.12	6,880,000	
사례 2	다율동 1044-8 "상상메디컬프라자"	제2층 제203호	131.44	2024.11.08	869,200,000	근린생활시설
				2022.11.23	6,610,000	
사례 3	다율동 1041-3외 1필지 "이타워2"	제2층 제207호	66.10	2024.11.21	369,675,000	근린생활시설
				2022.09.27	5,590,000	
사례 4	다율동 1043 "우미프라자"	제7층 제701호	273.78	2025.06.01	1,462,396,320	근린생활시설
				2022.02.18	5,341,000	
참고 사례 1	다율동 1044-1 "월드타워18"	제4층 제404호	59.23	2024.12.20	409,500,000	근린생활시설
				2025.07.09	6,910,000	

2.2. 유사 물건의 평가사례

경기도 파주시

(출처: 한국감정평가사협회)

기 호	소재지 지번	동·층·호	전유면적 (㎡)	기준시점	목적	감정평가액(원)	비 고
				사용승인일		평가단가(원/㎡)	
선례 1	다율동 1037-7 "운정신성프라자"	제2층 제203호	64.98	2023.10.30	담보	502,000,000	근린생활시설
				2023.10.12		7,730,000	
선례 2	다율동 1044-8 "상상메디컬프라자"	제2층 제203호	131.44	2024.10.21	담보	1,000,000,000	근린생활시설
				2022.11.23		7,610,000	
선례 3	다율동 1037-7 "운정신성프라자"	제3층 제307호	57.00	2023.10.30	담보	348,000,000	근린생활시설
				2023.10.12		6,110,000	
선례 4	다율동 1043 "우미프라자"	제7층 제701호	273.78	2025.05.29	담보	1,350,000,000	근린생활시설
				2022.02.18		4,930,000	
선례 5	다율동 1044-3 "공감빌딩"	제7층 제708호	87.87	2024.06.24	담보	397,000,000	근린생활시설
				2022.05.12		4,520,000	
선례 6	다율동 1044-8 "상상메디컬프라자"	제8층 제802호	131.43	2024.05.16	담보	470,000,000	근린생활시설
				2022.11.23		3,580,000	
선례 7	다율동 1041-3 "이타워2"	제5층 제514호	50.67	2024.06.17	경매	232,000,000	근린생활시설
				2022.09.27		4,580,000	
선례 8	다율동 1041-3 "이타워2"	제6층 제602호	43.37	2024.06.03	경매	181,000,000	근린생활시설
				2022.09.27		4,170,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.3. 정상가격 수준 검토

용 도	전유면적당 가격 수준	비 고
2층 근린생활시설	8,500,000원/㎡ 내외	대상물건 인근지역 내 유사물건
3층 근린생활시설	7,200,000원/㎡ 내외	대상물건 인근지역 내 유사물건
5층 근린생활시설	5,500,000원/㎡ 내외	대상물건 인근지역 내 유사물건

2.4. 최근 1년간 경매 낙찰가율(2024-07-01 ~ 2025-06-30)

(출처: 인포케어)

용 도	소 재 지	낙찰가율(%) (총 낙찰가/ 총 감정가)*100	낙찰률 평균(%) (낙찰가율합계/ 낙찰건수)	낙찰 건수
상가 / 근린상가	파주시	56.69	55.89	34
	다율동	61.63	62.51	2

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액 산출근거

3.1. 비교 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상물건과 가치형성요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <사례 1>을 선정하여 각각 비교하였음.

경기도 파주시

(출처: 등기사항전부증명서)

기 호	소재지 지번	동·층·호	전유면적 (㎡)	거래일자	거래금액(원)	비 고
				사용승인일	거래단가(원/㎡)	
사례 1	다율동 1037-7 "운정신성프라자"	제2층 제202호	42.00	2025.03.06	288,750,000	근린생활시설
				2023.10.12	6,880,000	

3.2. 사정보정

결 정 의 건	사정보정치
상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3.3. 시점수정

감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

대상물건의 시점수정을 위하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국부동산원이 조사·발표하는 한국부동산원 자본수익률자료를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고, 한국부동산원 자본수익률을 참작하여 아래와 같이 시점수정함.

■ 분기별 상업용 부동산 지역별 자본 수익률(매장용(집합))

경기

(자료출처 : 한국부동산원 부동산통계)

구분	변 동 률			
	1분기	2분기	3분기	4분기
2024년	0.36	0.43	0.32	0.15
2025년	0.07	-	-	-

■ 시점수정치 결정

적용기간	변동률 (%) (시점수정치)	비 고
2025-03-06 ~ 2025-07-29	0.114 (1.00114)	$(1+0.0007*26/90)*(1+0.0007*120/90) \approx 1.00114$

※기준시점 당시 변동률이 고시되지 않아 기준시점 이전 가장 최근에 공시된 2025년 1분기 변동률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3.4. 개별요인(가격형성요인) 비교

■ 개별요인 비교항목(상업용)

요 인	세 항 목
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성
	건물 전체의 공실률
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주 출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교치

기 호	비교 사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	격차율 계
1	사례 1	1.21	1.00	0.99	1.00	1.198
2	사례 1	1.21	1.00	0.99	1.00	1.198
3	사례 1	1.21	1.00	0.99	1.00	1.198
4	사례 1	1.21	1.00	0.85	1.00	1.029
5	사례 1	1.21	1.00	0.85	1.00	1.029
6	사례 1	1.21	1.00	0.85	1.00	1.029
7	사례 1	1.21	1.00	0.85	1.00	1.029
8	사례 1	1.21	1.00	0.85	1.00	1.029
9	사례 1	1.21	1.00	0.85	1.00	1.029
10	사례 1	1.21	1.00	0.85	1.00	1.029
11	사례 1	1.21	1.00	0.84	1.00	1.016
12	사례 1	1.21	1.00	0.61	1.00	0.738
13	사례 1	1.21	1.00	0.62	1.00	0.750
14	사례 1	1.21	1.00	0.63	1.00	0.762
15	사례 1	1.21	1.00	0.63	1.00	0.762
16	사례 1	1.21	1.00	0.63	1.00	0.762
17	사례 1	1.21	1.00	0.63	1.00	0.762
18	사례 1	1.21	1.00	0.63	1.00	0.762
19	사례 1	1.21	1.00	0.63	1.00	0.762
20	사례 1	1.21	1.00	0.63	1.00	0.762
21	사례 1	1.21	1.00	0.63	1.00	0.762
22	사례 1	1.21	1.00	0.63	1.00	0.762
23	사례 1	1.21	1.00	0.63	1.00	0.762
24	사례 1	1.21	1.00	0.63	1.00	0.762
25	사례 1	1.21	1.00	0.63	1.00	0.762
26	사례 1	1.21	1.00	0.62	1.00	0.750

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교치

구 분	기 호	개별요인 비교 내용
단지 외부요인	1 ~ 26	대상물건은 사례 대비 고객유동성과의 적합성, 차량이용의 편의성 및 상업시설과의 접근성 등에서 우세함.
단지 내부요인	1 ~ 26	대상물건은 사례 대비 전반적인 단지내부요인 등에서 대등함.
호별요인	1 ~ 3	대상물건은 사례 대비 전유부분의 면적에서 열세함.
	4 ~ 26	대상물건은 사례 대비 층별 효용 및 전유부분의 면적에서 열세함.
기타요인	1 ~ 26	대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 거래사례비교법에 의한 시산가액

4.1. 단가 결정

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 제요인 비교								
기 호	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	제2층 제210호	6,880,000	1.00	1.00114	1.198	8,251,636	8,250,000	-
2	제2층 제211호	6,880,000	1.00	1.00114	1.198	8,251,636	8,250,000	-
3	제2층 제212호	6,880,000	1.00	1.00114	1.198	8,251,636	8,250,000	-
4	제3층 제308호	6,880,000	1.00	1.00114	1.029	7,087,591	7,090,000	-
5	제3층 제309호	6,880,000	1.00	1.00114	1.029	7,087,591	7,090,000	-
6	제3층 제310호	6,880,000	1.00	1.00114	1.029	7,087,591	7,090,000	-
7	제3층 제311호	6,880,000	1.00	1.00114	1.029	7,087,591	7,090,000	-
8	제3층 제312호	6,880,000	1.00	1.00114	1.029	7,087,591	7,090,000	-
9	제3층 제313호	6,880,000	1.00	1.00114	1.029	7,087,591	7,090,000	-
10	제3층 제314호	6,880,000	1.00	1.00114	1.029	7,087,591	7,090,000	-
11	제3층 제315호	6,880,000	1.00	1.00114	1.016	6,998,049	7,000,000	-
12	제5층 제501호	6,880,000	1.00	1.00114	0.738	5,083,228	5,080,000	-
13	제5층 제502호	6,880,000	1.00	1.00114	0.750	5,165,882	5,170,000	-
14	제5층 제503호	6,880,000	1.00	1.00114	0.762	5,248,537	5,250,000	-
15	제5층 제504호	6,880,000	1.00	1.00114	0.762	5,248,537	5,250,000	-
16	제5층 제505호	6,880,000	1.00	1.00114	0.762	5,248,537	5,250,000	-
17	제5층 제506호	6,880,000	1.00	1.00114	0.762	5,248,537	5,250,000	-
18	제5층 제507호	6,880,000	1.00	1.00114	0.762	5,248,537	5,250,000	-
19	제5층 제508호	6,880,000	1.00	1.00114	0.762	5,248,537	5,250,000	-
20	제5층 제509호	6,880,000	1.00	1.00114	0.762	5,248,537	5,250,000	-
21	제5층 제510호	6,880,000	1.00	1.00114	0.762	5,248,537	5,250,000	-
22	제5층 제511호	6,880,000	1.00	1.00114	0.762	5,248,537	5,250,000	-
23	제5층 제512호	6,880,000	1.00	1.00114	0.762	5,248,537	5,250,000	-
24	제5층 제513호	6,880,000	1.00	1.00114	0.762	5,248,537	5,250,000	-
25	제5층 제514호	6,880,000	1.00	1.00114	0.762	5,248,537	5,250,000	-
26	제5층 제515호	6,880,000	1.00	1.00114	0.750	5,165,882	5,170,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4.2. 시산가액 결정

산식 = 면적 x 단가						
기 호	구 분	전유면적 (㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비 고
1	제2층 제210호	88.16	8,250,000	727,320,000	727,000,000	근린생활시설
2	제2층 제211호	69.6	8,250,000	574,200,000	574,000,000	근린생활시설
3	제2층 제212호	69.6	8,250,000	574,200,000	574,000,000	근린생활시설
4	제3층 제308호	66.12	7,090,000	468,790,800	469,000,000	근린생활시설
5	제3층 제309호	66.12	7,090,000	468,790,800	469,000,000	근린생활시설
6	제3층 제310호	88.16	7,090,000	625,054,400	625,000,000	근린생활시설
7	제3층 제311호	69.6	7,090,000	493,464,000	493,000,000	근린생활시설
8	제3층 제312호	69.6	7,090,000	493,464,000	493,000,000	근린생활시설
9	제3층 제313호	55.08	7,090,000	390,517,200	391,000,000	근린생활시설
10	제3층 제314호	102	7,090,000	723,180,000	723,000,000	근린생활시설
11	제3층 제315호	124.16	7,000,000	869,120,000	869,000,000	근린생활시설
12	제5층 제501호	211.45	5,080,000	1,074,166,000	1,074,000,000	근린생활시설
13	제5층 제502호	120.24	5,170,000	621,640,800	622,000,000	근린생활시설
14	제5층 제503호	69.6	5,250,000	365,400,000	365,000,000	근린생활시설
15	제5층 제504호	69.6	5,250,000	365,400,000	365,000,000	근린생활시설
16	제5층 제505호	81.2	5,250,000	426,300,000	426,000,000	근린생활시설
17	제5층 제506호	59.74	5,250,000	313,635,000	314,000,000	근린생활시설
18	제5층 제507호	59.74	5,250,000	313,635,000	314,000,000	근린생활시설
19	제5층 제508호	66.12	5,250,000	347,130,000	347,000,000	근린생활시설
20	제5층 제509호	66.12	5,250,000	347,130,000	347,000,000	근린생활시설
21	제5층 제510호	88.16	5,250,000	462,840,000	463,000,000	근린생활시설
22	제5층 제511호	69.6	5,250,000	365,400,000	365,000,000	근린생활시설
23	제5층 제512호	69.6	5,250,000	365,400,000	365,000,000	근린생활시설
24	제5층 제513호	55.08	5,250,000	289,170,000	289,000,000	근린생활시설
25	제5층 제514호	102	5,250,000	535,500,000	536,000,000	근린생활시설
26	제5층 제515호	109.28	5,170,000	564,977,600	565,000,000	근린생활시설
합계					13,164,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5.2. 시산가액 결정

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가선례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례 비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5.3. 감정평가액 결정

산식 = 면적 x 단가						
기 호	구 분	전유면적 (㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비 고
1	제2층 제210호	88.16	8,250,000	727,320,000	727,000,000	근린생활시설
2	제2층 제211호	69.6	8,250,000	574,200,000	574,000,000	근린생활시설
3	제2층 제212호	69.6	8,250,000	574,200,000	574,000,000	근린생활시설
4	제3층 제308호	66.12	7,090,000	468,790,800	469,000,000	근린생활시설
5	제3층 제309호	66.12	7,090,000	468,790,800	469,000,000	근린생활시설
6	제3층 제310호	88.16	7,090,000	625,054,400	625,000,000	근린생활시설
7	제3층 제311호	69.6	7,090,000	493,464,000	493,000,000	근린생활시설
8	제3층 제312호	69.6	7,090,000	493,464,000	493,000,000	근린생활시설
9	제3층 제313호	55.08	7,090,000	390,517,200	391,000,000	근린생활시설
10	제3층 제314호	102	7,090,000	723,180,000	723,000,000	근린생활시설
11	제3층 제315호	124.16	7,000,000	869,120,000	869,000,000	근린생활시설
12	제5층 제501호	211.45	5,080,000	1,074,166,000	1,074,000,000	근린생활시설
13	제5층 제502호	120.24	5,170,000	621,640,800	622,000,000	근린생활시설
14	제5층 제503호	69.6	5,250,000	365,400,000	365,000,000	근린생활시설
15	제5층 제504호	69.6	5,250,000	365,400,000	365,000,000	근린생활시설
16	제5층 제505호	81.2	5,250,000	426,300,000	426,000,000	근린생활시설
17	제5층 제506호	59.74	5,250,000	313,635,000	314,000,000	근린생활시설
18	제5층 제507호	59.74	5,250,000	313,635,000	314,000,000	근린생활시설
19	제5층 제508호	66.12	5,250,000	347,130,000	347,000,000	근린생활시설
20	제5층 제509호	66.12	5,250,000	347,130,000	347,000,000	근린생활시설
21	제5층 제510호	88.16	5,250,000	462,840,000	463,000,000	근린생활시설
22	제5층 제511호	69.6	5,250,000	365,400,000	365,000,000	근린생활시설
23	제5층 제512호	69.6	5,250,000	365,400,000	365,000,000	근린생활시설
24	제5층 제513호	55.08	5,250,000	289,170,000	289,000,000	근린생활시설
25	제5층 제514호	102	5,250,000	535,500,000	536,000,000	근린생활시설
26	제5층 제515호	109.28	5,170,000	564,977,600	565,000,000	근린생활시설
합 계					13,164,000,000	-

구분건물 감정평가명세서

Page : 1

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
	경기도 파주시 다율동	1045, 1045-1 다율타워	제2종근린 생활시설	철근콘크리트구조 평슬래브지붕 6층				
	[도로명주소] 경기도 파주시 해울2길 7			지2층	2182.85			
				지1층	2223.85			
				1층	1725.72			
				1(상)층	507.67			
				2층	1692.95			
				3층	1687.7			
				4층	1672.82			
				5층	1666.7			
				6층	408.92			
				옥탑1층	71.34			
				옥탑2층	71.34			
1)	동 소	1045	대	일반상업지역	1384.7			
2)	동소	1045-1	대	일반상업지역	1244.5			
1				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제210호	88.16	88.16	727,000,000	비준가액 (공용면적: 75.97㎡포함)
					31.3403			
				1,2 소유권대지권	2,629.2x-----	31.3403		
					2,629.2			
						토지·건물	배분내역	
						토지 :	290,800,000	
						건물 :	436,200,000	

구분건물 감정평가명세서

Page : 2

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
2				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제211호	69.6	69.6	574,000,000	비준가액 (공용면적: 59.98㎡포함)
				1,384.7				
				1 소유권대지권 24.7431x-----		13.0313		
				2,629.2				
						토지 · 건물	배분내역	
						토지 :	229,600,000	
						건물 :	344,400,000	
3				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제212호	69.6	69.6	574,000,000	비준가액 (공용면적: 59.98㎡포함)
				24.7431				
				± 1,2 소유권대지권 -----		24.7431		
				2,629.2				
						토지 · 건물	배분내역	
						토지 :	229,600,000	
						건물 :	344,400,000	

구분건물 감정평가명세서

Page : 3

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
4				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제308호	66.12	66.12	469,000,000	비준가액 (공용면적: 56.99㎡포함)
					23.5076			
				1,2 소유권대지권	-----	23.5076		
					2,629.2			
						토지 · 건물	배분내역	
						토지 :	187,600,000	
						건물 :	281,400,000	
5				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제309호	66.12	66.12	469,000,000	비준가액 (공용면적: 56.99㎡포함)
					23.5076			
				1,2 소유권대지권	-----	23.5076		
					2,629.2			
						토지 · 건물	배분내역	
						토지 :	187,600,000	
						건물 :	281,400,000	

구분건물 감정평가명세서

Page : 4

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
6				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제310호	88.16	88.16	625,000,000	비준가액 (공용면적: 75.97㎡포함)
				1,2 소유권대지권	31.3403 ----- 2,629.2	31.3403		
						토지 · 건물 토지 : 건물 :	배분내역 250,000,000 375,000,000	
7				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제311호	69.6	69.6	493,000,000	비준가액 (공용면적: 59.98㎡포함)
				1,2 소유권대지권	24.7431 ----- 2,629.2	24.7431		
						토지 · 건물 토지 : 건물 :	배분내역 197,200,000 295,800,000	

구분건물 감정평가명세서

Page : 5

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
8				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제312호	69.6	69.6	493,000,000	비준가액 (공용면적: 59.98㎡포함)
					24.7431			
				1,2 소유권대지권	-----	24.7431		
					2,629.2			
						토지 · 건물	배분내역	
						토지 :	197,200,000	
						건물 :	295,800,000	
9				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제313호	55.08	55.08	391,000,000	비준가액 (공용면적: 47.48㎡포함)
					19.5836			
				1,2 소유권대지권	-----	19.5836		
					2,629.2			
						토지 · 건물	배분내역	
						토지 :	156,400,000	
						건물 :	234,600,000	

구분건물 감정평가명세표

Page : 6

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
10				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제314호	102	102	723,000,000	비준가액 (공용면적: 87.89㎡포함)
					36.2592			
				1,2 소유권대지권	-----	36.2592		
					2,629.2			
						토지 · 건물	배분내역	
						토지 :	289,200,000	
						건물 :	433,800,000	
11				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제315호	124.16	124.16	869,000,000	비준가액 (공용면적: 107㎡포함)
					44.1396			
				1,2 소유권대지권	-----	44.1396		
					2,629.2			
						토지 · 건물	배분내역	
						토지 :	347,600,000	
						건물 :	521,400,000	

구분건물 감정평가명세서

Page : 8

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
14				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제503호	69.6	69.6	365,000,000	비준가액 (공용면적: 59.98㎡포함)
					24.7431			
				1,2 소유권대지권	-----	24.7431		
					2,629.2			
						토지 · 건물	배분내역	
						토지 :	146,000,000	
						건물 :	219,000,000	
15				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제504호	69.6	69.6	365,000,000	비준가액 (공용면적: 59.98㎡포함)
					24.7431			
				1,2 소유권대지권	-----	24.7431		
					2,629.2			
						토지 · 건물	배분내역	
						토지 :	146,000,000	
						건물 :	219,000,000	

구분건물 감정평가명세서

Page : 9

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
16				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제505호	81.2	81.2	426,000,000	비준가액 (공용면적: 69.97㎡포함)
					28.8656			
				1,2 소유권대지권	-----	28.8656		
					2,629.2			
						토지 · 건물	배분내역	
						토지 :	170,400,000	
						건물 :	255,600,000	
17				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제506호	59.74	59.74	314,000,000	비준가액 (공용면적: 51.48㎡포함)
					21.2373			
				1,2 소유권대지권	-----	21.2373		
					2,629.2			
						토지 · 건물	배분내역	
						토지 :	125,600,000	
						건물 :	188,400,000	

구분건물 감정평가명세서

Page : 10

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고			
					공 부	사 정	금 액				
18				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제507호	59.74	59.74	314,000,000	비준가액 (공용면적: 51.46㎡포함)			
				21.2373							
				1,2 소유권대지권	-----	21.2373					
				2,629.2							
19				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제508호	66.12	66.12	347,000,000	비준가액 (공용면적: 56.99㎡포함)			
				23.5076							
				1,2 소유권대지권	-----	23.5076					
				2,629.2							
									토지 · 건물	배분내역	
									토지 :	125,600,000	
									건물 :	188,400,000	
									토지 · 건물	배분내역	
									토지 :	138,800,000	
									건물 :	208,200,000	

구분건물 감정평가명세서

Page : 11

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
20				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제509호	66.12	66.12	347,000,000	비준가액 (공용면적: 56.99㎡포함)
					23.5076			
				1,2 소유권대지권	-----	23.5076		
					2,629.2			
						토지 · 건물	배분내역	
						토지 :	138,800,000	
						건물 :	208,200,000	
21				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제510호	88.16	88.16	463,000,000	비준가액 (공용면적: 75.97㎡포함)
					31.3403			
				1,2 소유권대지권	-----	31.3403		
					2,629.2			
						토지 · 건물	배분내역	
						토지 :	185,200,000	
						건물 :	277,800,000	

구분건물 감정평가명세서

Page : 12

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
22				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제511호	69.6	69.6	365,000,000	비준가액 (공용면적: 59.98㎡포함)
					24.7431			
				1,2 소유권대지권	-----	24.7431		
					2,629.2			
						토지 · 건물	배분내역	
						토지 :	146,000,000	
						건물 :	219,000,000	
23				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제512호	69.6	69.6	365,000,000	비준가액 (공용면적: 59.98㎡포함)
					24.7431			
				1,2 소유권대지권	-----	24.7431		
					2,629.2			
						토지 · 건물	배분내역	
						토지 :	146,000,000	
						건물 :	219,000,000	

구분건물 감정평가명세서

Page : 13

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
24				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제513호	55.08	55.08	289,000,000	비준가액 (공용면적: 47.48㎡포함)
				1,2 소유권대지권	19.5836	19.5836		
					2,629.2			
						토지 · 건물	배분내역	
						토지 :	115,600,000	
						건물 :	173,400,000	
25				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제514호	102	102	536,000,000	비준가액 (공용면적: 87.89㎡포함)
				1,2 소유권대지권	36.2592	36.2592		
					2,629.2			
						토지 · 건물	배분내역	
						토지 :	214,400,000	
						건물 :	321,600,000	

구분건물 감정평가명세서

Page : 14

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
26				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제515호	109.28	109.28	565,000,000	비준가액 (공용면적: 94.17㎡포함)
					38.8484			
				1,2 소유권대지권	-----	38.8484		
					2,629.2			
	합 계					토지 · 건물 토지 : 건물 :	배분내역 226,000,000 339,000,000 ₩13,164,000,000.-	
				이 하 여 백				

구분건물 감정평가요항표

위치 및 주위환경	경기도 파주시 다율동 "다율중학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 초등학교 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 전반적인 주위환경은 보통임.
교 통 상 황	대상물건까지 차량 진출입이 가능하고 인근에 노선버스 정류장 등이 소재하는 바, 제반 교통상황은 보통임.
건물의 구조 및 이용상태	(1) 건물의 구조 철근콘크리구조 평슬래브지붕 6층 건물 내, 210호외 25개호로서, 외벽 : 석재붙임 마감 등. 내벽 : 내부인테리어 마감 등. 바닥 : 타일깔기 마감 등. 창호 : 강화유리 등임. (2) 이용상태 기호 1 ~ 3은 제2종근린생활시설(일반음식점) 기호 4 ~ 11은 운동시설(골프연습장), 제2종근린생활시설(노래연습장), 제2종근린생활시설(단란주점)(상호명 : SG GOLF) 기호 12 ~ 26은 운동시설(골프연습장)(상호명 : 청해골프) 등으로 이용중임.
위생, 냉난방설비 등	위생 및 급·배수 설비, 화재탐지설비, 소화전설비, 승강기 설비, 개별 냉·난방 설비 등이 되어 있음.
토지의 형상 및 이용상태	인접지 및 인접도로 대비 등고 평탄한 2필 일단의 토지로서, 근린생활시설 건부지로 이용중임.
도로상태 및 주차장설비 등	북측으로 노폭 약 20미터 내외, 남측 및 서측으로 노폭 약 15미터 내외의 포장 도로와 각각 접하며, 지하주차장이 있음.
도시계획 및 기타 공법관계	기호 (1) 일반상업지역, 일반상업지역(2022-05-27), 제1종지구단위계획구역(파주운정3지구), 중로1류(폭 20m~25m)(2022-12-29)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2022-12-29)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)((08.12.30))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 택지개발지구(파주운정3지구)<택지개발촉진법>임.

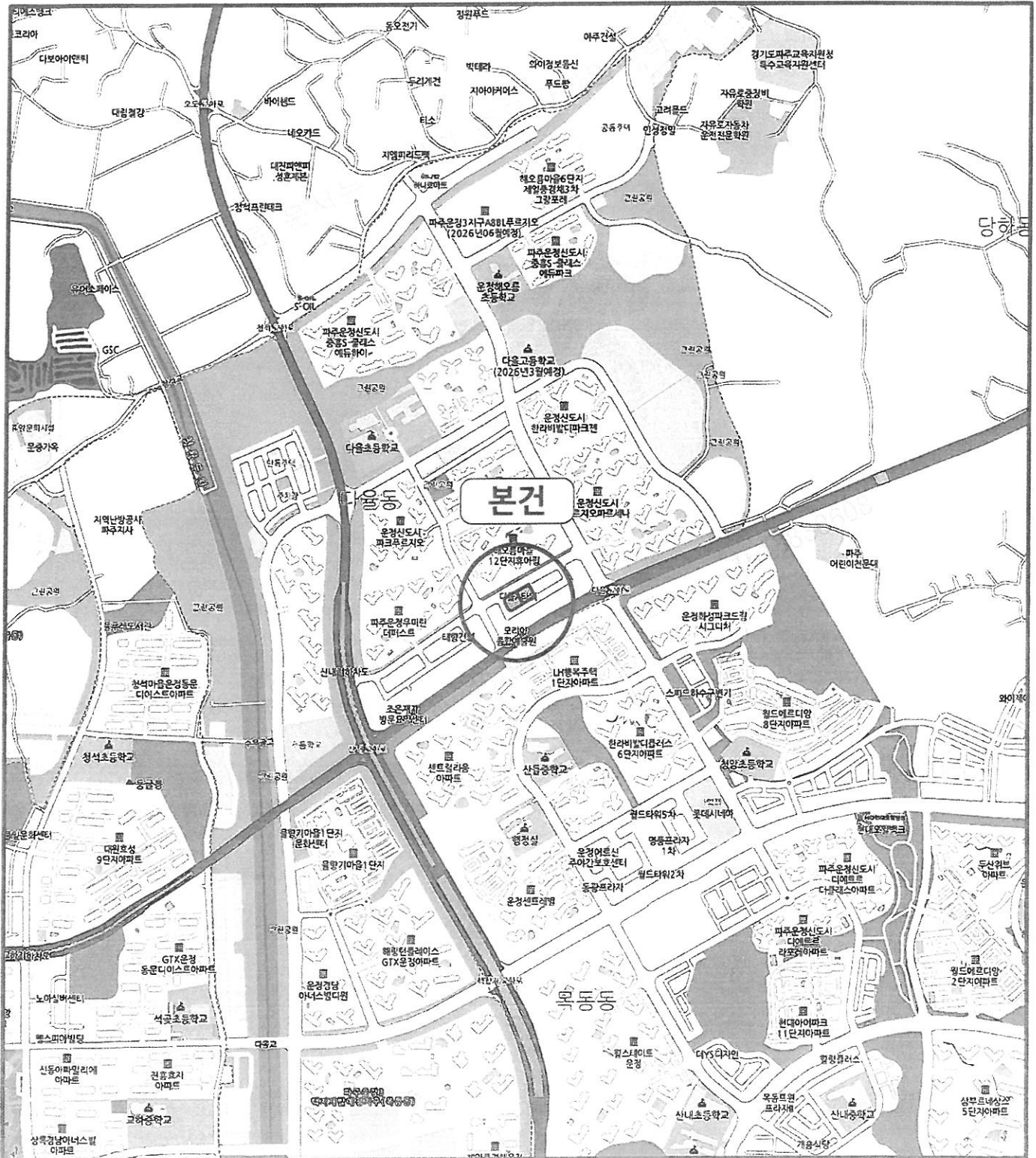
구분건물 감정평가요항표

	기호 (2) 일반상업지역 , 일반상업지역(2022-05-27) , 제1종지구단위계획구역(파주운정3지구) , 소로1류(폭 10m~12m)(2022-12-29)(접합) , 중로1류(폭 20m~25m)(2022-12-29)(접합) , 중로2류(폭 15m~20m)(2022-12-29)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관 리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)((08.12.30))<군사기지 및 군사 시설 보호법>, 택지개발지구(파주운정3지구)<택지개발촉진법>
공부와의 차이	-
임대관계 및 기타	(1) 임대관계 대상물건은 임대미상임. (후첨 "건물의 이용상태 및 임대상황" 참조) (2) 소유관계 2025년 07월 25일자 등기사항전부증명서상 대상물건의 소유자는 "신영부동산신탁 주식회사" 임.

광역위치도



소재지	경기도 파주시 다울동 1045외 다울타워
-----	---------------------------

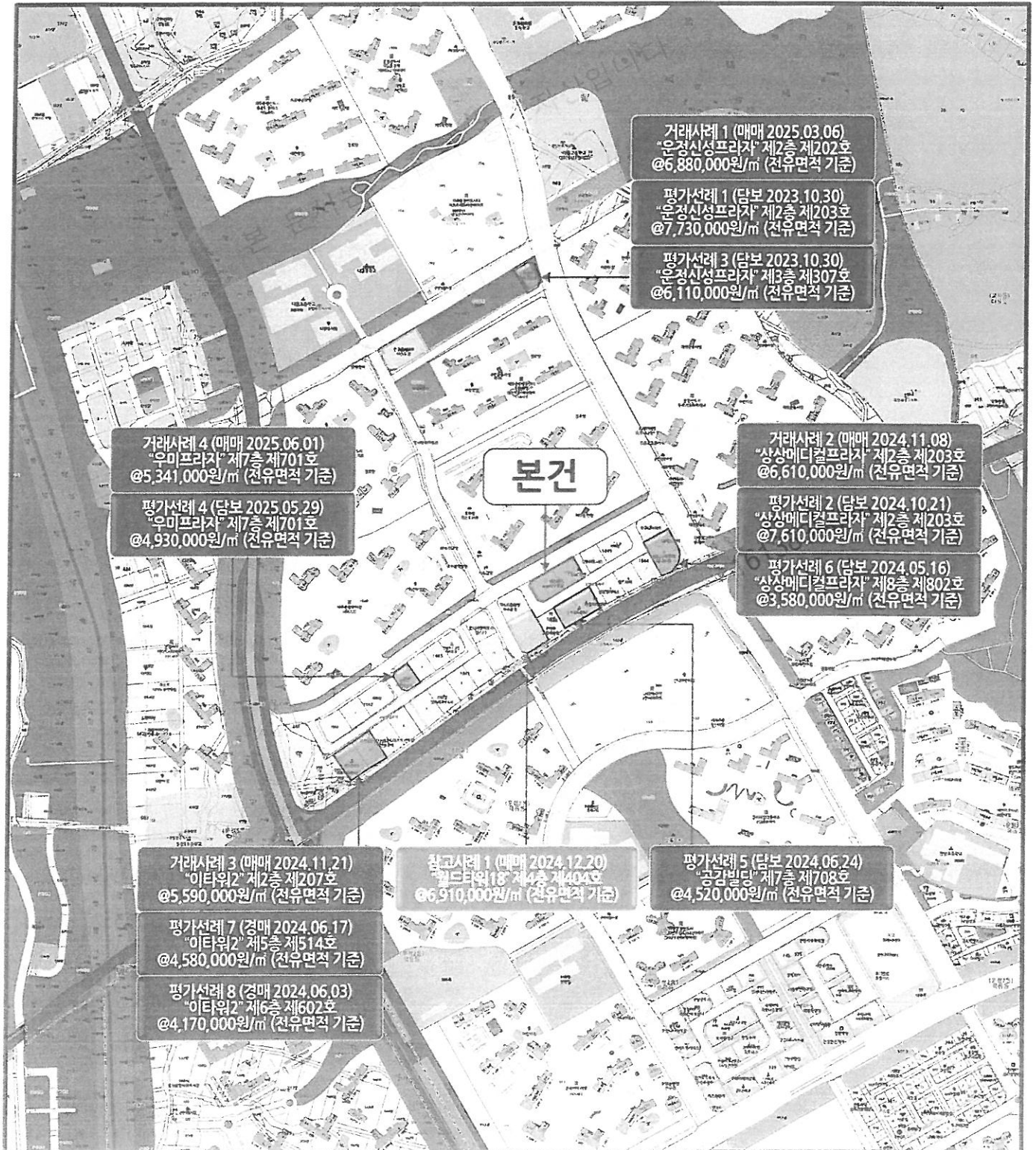


상 세 위 치 도



소재지

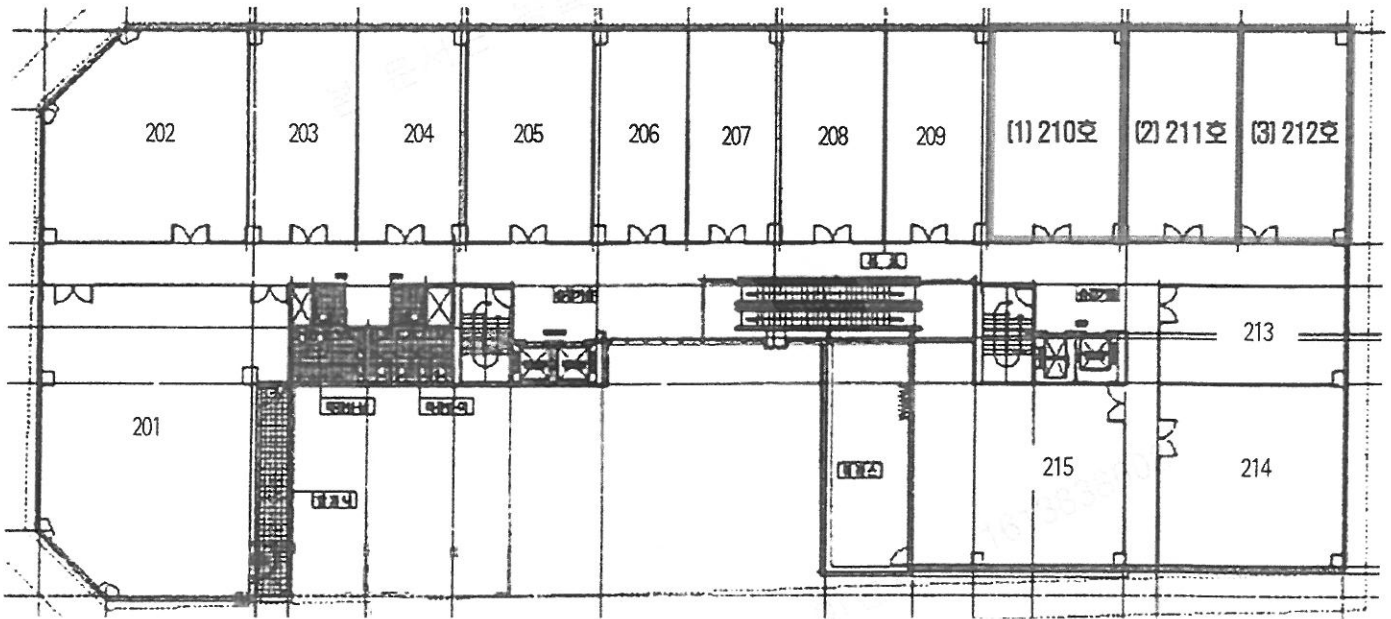
경기도 파주시 다울동 1045외
다울타워



S = No Scale

건물이용상태 및 임대상황

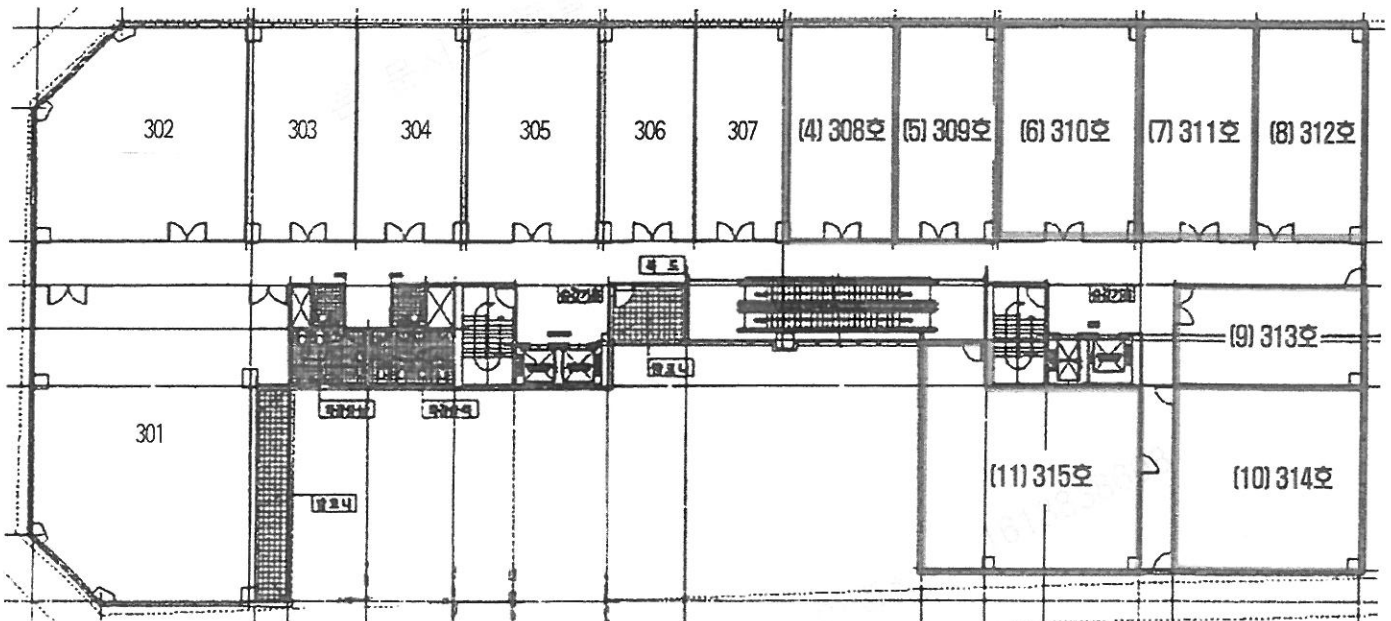
다올타워 제2층 제210호 외 25개호



【 제2층 - 호별배치도 및 내부구조도 】

S = No Scale

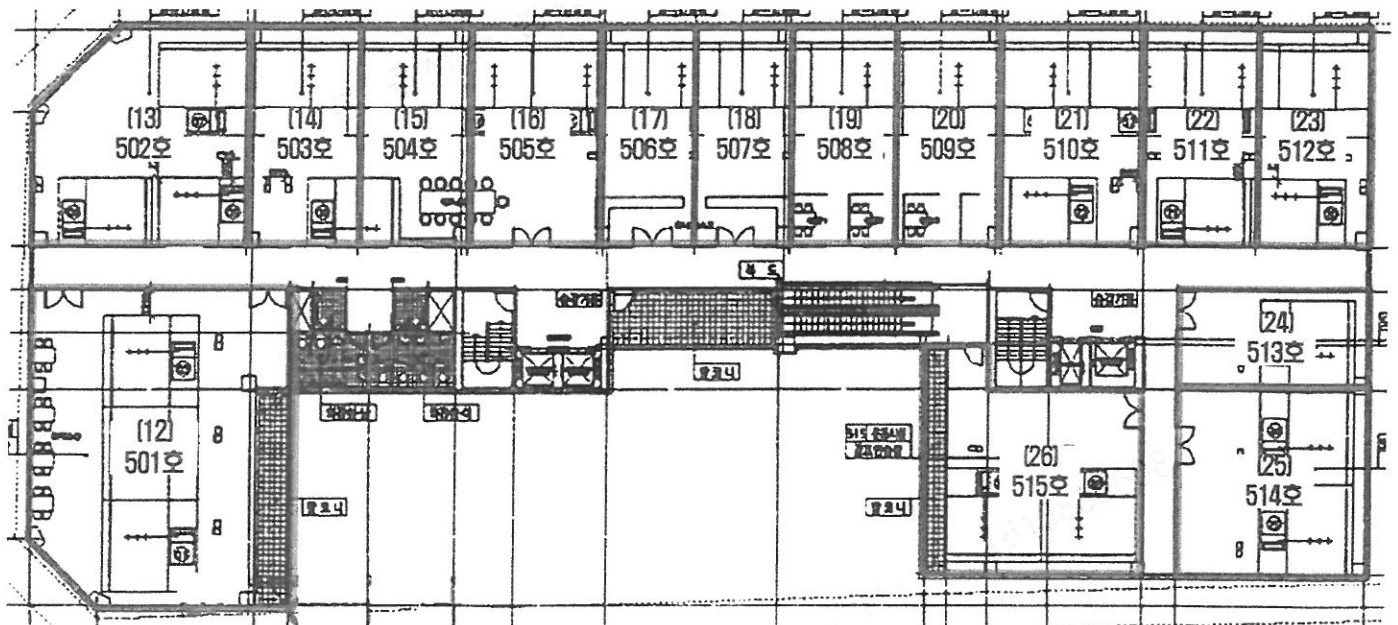
건물이용상태 및 임대상황



【 제3층 - 호별배치도 및 내부구조도 】

S = No Scale

건물이용상태 및 임대상황



【 제5층 - 호별배치도 및 내부구조도 】

임대 미 상 임.

01-2507-2-0117

현 황 사 진



【 대상물건이 속한 건물의 전경 】



【 주위환경 】

현 황 사 진



【 주위환경 】



【 기호(1) 전경 】

현 황 사 진

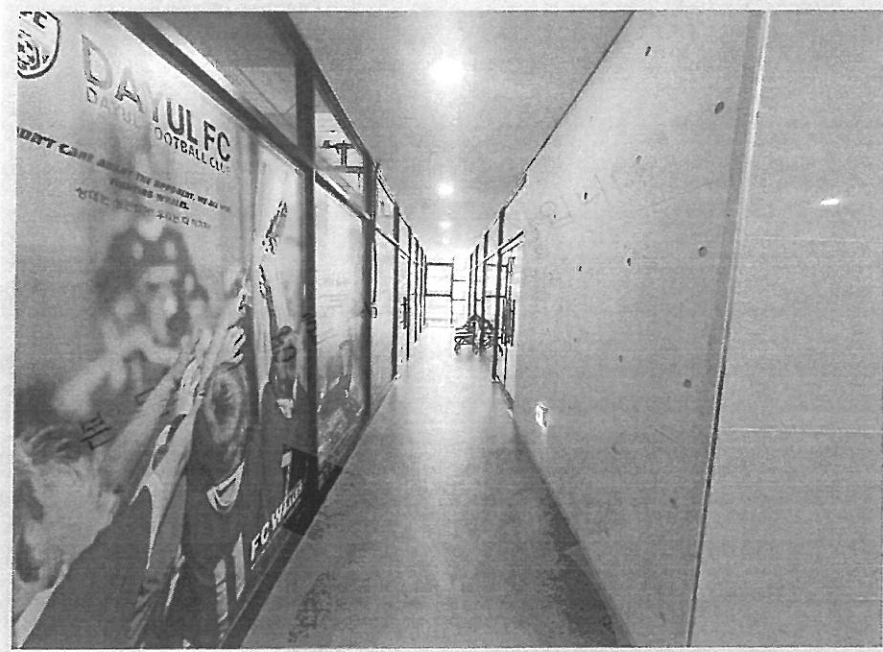


【 기호(2), (3) 전경 】



【 기호(4)~(8) 전경 】

현 황 사 진

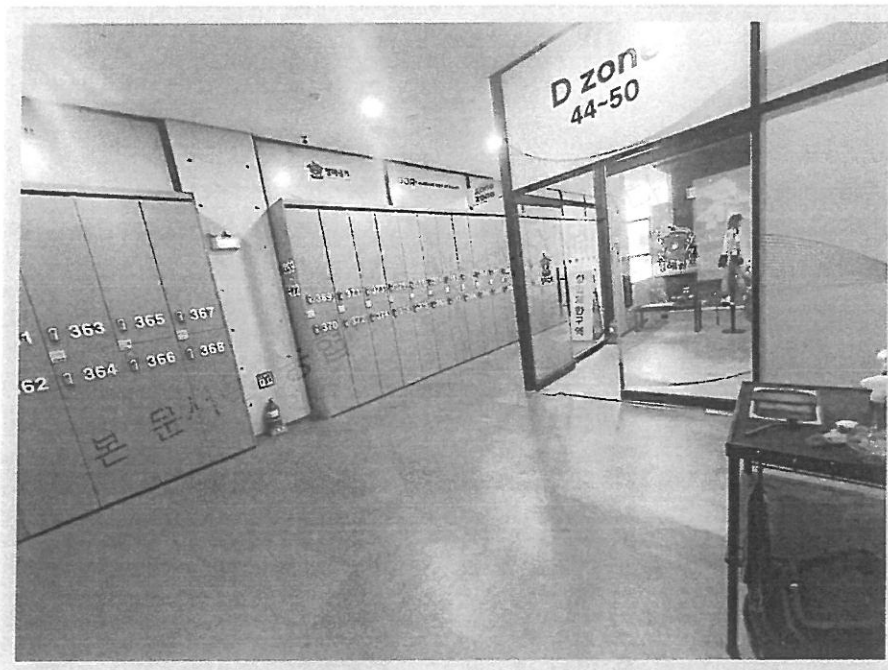


【 기호(9)~(11) 】

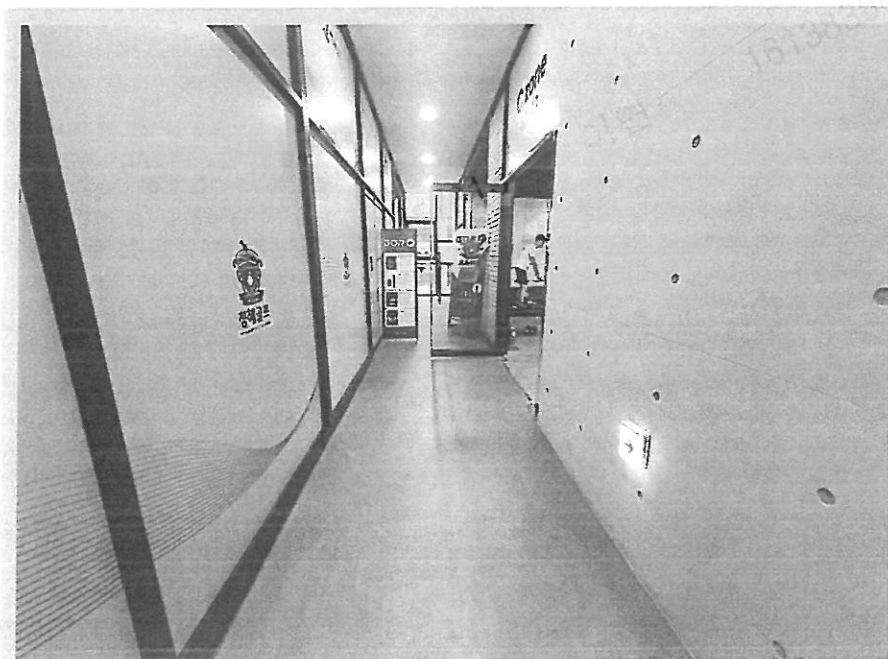


【 기호(12) ~ (23) 전경 】

현 황 사 진



【 기호(24) 전경 】



【 기호(25), (26) 전경 】