

# 감정평가서

## Appraisal Report

이성숙 소유물

(2025타경65306)

ND2026-0105-0002

2026-01-14

의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민



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 감정평가법인  
등은 책임을 지지 않습니다.



나라감정평가법인

전화:(031)969-8811 전송:(031)969-8801



# ( 구분건물 ) 감정평가표

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

감정평가사 이보리 (인)

(주) 나라 감정평가법인 북부지역본부 본부장 진동민 (서명 또는 인)

감정평가액 이억칠천사백만원정 (\274,000,000.-)

의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민	감정평가 목적	법원경매	
제출처	경매5계	기준가치	시장가치	
소유자 또는 대상업체명	이성숙 (2025타경65306)	감정평가 조건	-	
목록 표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2026. 01. 14	2026. 01. 08~ 2026. 01. 14	2026. 01. 14

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
구분 건물		2개호	구분 건물	2개호	-	274,000,000
		이	하	여	백	
합계						\274,000,000.-

심사확인  
본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.  
심사자 감정평가사 이준건 (인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 파주시 문발동 소재 “영화1사거리” 북동측 인근에 위치하는 구분건물(아트팩토리엔 제이에프 제비동 제4층 제비-427호 외 1개호)로서, 경매를 목적으로 하는 감정평가 건입니다.

### 2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

### 3. 감정평가조건

감정평가조건 없습니다.

### 4. 감정평가방법

- 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였습니다.
- 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2026년 01월 14일자입니다.

### 6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따른 실지조사 착수일자는 2026년 01월 08일이고, 가격조사 완료일자는 2026년 01월 14일이며, 귀 제시목록을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 그 밖의 사항

### (1) 참고사항

본건을 수회에 걸쳐 방문하였으나, 이해관계인 부재 및 폐문부재 등으로 내부이용상황 등은 조사하지 못하여 집합건축물대장 첨부도면에 의하였는바, 경매 진행 시 참고 바랍니다.

---

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상 부동산의 개요

소재지	경기도 파주시 문발동 626-11					
건물명 동, 층, 호수	아트팩토리엔제이에프 제비동 제4층 제비-427호 외 1개호					
기호	동 / 호	전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권(㎡)	전용률(%)
1	비 / 비-427	32.53	24.75	57.28	22.39	56.8%
2	비 / 비-428	32.53	24.75	57.28	22.39	56.8%
용도	공장(지식산업센터)	사용 승인일자		2020년 11월 04일		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가 방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다. (거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

### 2. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

(거래가액 단위 : 천원)

사례	소재지	건물명 및 층, 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료출처	거래시점
							신축년도
a	문발동 626-11	아트팩토리엔이에프 비동 5층 비-52*호	32.53	22.39	135,000 (4,150)	등기사항 전부증명서	2024.08.24
							2020.11.04
b	문발동 626-11	아트팩토리엔이에프 비동 5층 비-52*호	32.53	22.39	130,000 (4,000)	등기사항 전부증명서	2025.02.18
							2020.11.04

▶ 단가 : 거래가격 ÷ 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

#### (2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높은 【사례 a】를 비교사례로 선정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.000)

### 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 자본수익률(오피스)을 활용하여 산정하였습니다.

[상업용 부동산 지역별 자본수익률표(오피스 : 경기)]

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2024년	0.86	0.64	0.55	0.20
2025년	0.77	0.04	0.20	-

[시점 수정치 산출]

구 분	시점 수정치 (2024.08.24 ~ 2026.01.14)
자본수익률	$(1+0.0055 \times 38/92) \times (1+0.002) \times (1+0.0077) \times (1+0.0004) \times (1+0.002) \times (1+0.002 \times 106/92) = 1.01678$

- ▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 변동률
- ▶ 소수점 6째 자리에서 사사오입

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치 형성요인 비교

요인구분	세 부 항 목 (공업용)
단지 외부요인	외부진출의 용이성, 차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등), 동력자원 및 노동력확보의 용이성, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 공급 및 처리시설의 상태 등
단지 내부요인	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무, 입주업체의 용도 및 지원시설의 규모, 단지내 화물용 및 승객용 승강기의 편의성, 단지내 주차의 편리성 유무, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 전유면적의 비율, 향별 효용 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

기호	비교 거래사례	요인구분	격차율	결 정 의 견
1	a	단지 외부요인	1.00	동일건물의 거래사례로서 대등합니다.
		단지 내부요인	1.00	동일건물의 거래사례로서 대등합니다.
		호별요인	1.00	호별요인은 대체로 유사합니다.
		기타요인	1.00	기타요인은 없습니다.
		누 계	1.000	

기호	비교 거래사례	요인구분	격차율	결 정 의 견
2	a	단지 외부요인	1.00	동일건물의 거래사례로서 대등합니다.
		단지 내부요인	1.00	동일건물의 거래사례로서 대등합니다.
		호별요인	1.00	호별요인은 대체로 유사합니다.
		기타요인	1.00	기타요인은 없습니다.
		누 계	1.000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상면적/ 사례면적)	산출가액 (원)	시산가액(원)
1	135,000,000 (4,150,000)	1.000	1.01678	1.000	32.53 / 32.53	137,265,300	137,000,000 (4,210,000)
2	135,000,000 (4,150,000)	1.000	1.01678	1.000	32.53 / 32.53	137,265,300	137,000,000 (4,210,000)
합 계			-	-	-	-	274,000,000

▶ 단가 : 전유면적 기준

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 및 결정의견

### 1. 가액결정 참고 자료

#### (1) 인근 유사 부동산의 평가사례 (담보, 경매 등)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원) (단가:원/㎡)	기준시점
								신축년도
c	문발동 626- 11	아트팩토리엔 제이에프 비동	2/비- 21*	57.18	39.36	경매	248,000,000 (4,340,000)	2025.09.19
								2020.11.04
d	문발동 626- 11	아트팩토리엔 제이에프 비동	3/비- 33*	32.53	22.39	경매	138,000,000 (4,240,000)	2024.09.26
								2020.11.04
e	문발동 626- 11	아트팩토리엔 제이에프 비동	4/비- 41*	56.53	38.91	경매	238,000,000 (4,210,000)	2025.11.24
								2020.11.04

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

#### (2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	층수	가격수준(전유기준)	비 고
영화1사거리 북동측 인근	-	공장 (지식산업센터)	4층	@3,900,000원/㎡ ~ @4,200,000원/㎡	-
<b>인근지역과의 가격수준에 관한 의견</b>					
접근, 환경, 층 및 호별 효용에 따른 가격편차가 있겠습니다.					

#### (3) 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석

(용도 : 공장 / 아파트형공장, 단위 : %)

지역통계	경기	파주시	문발동
1년간 평균	50.02	50.21	50.79
6개월 평균	48.73	50.65	50.65

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
1	비동 4층 비-427호	32.53	137,000,000	@4,210,000	-
2	비동 4층 비-428호	32.53	137,000,000	@4,210,000	-
감정평가액 합계			₩274,000,000.-	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

## 3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가 목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정하였습니다.

## 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지 용 또는 목 도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액 (원)	비고
				공부	사정		
1.	경기도 파주시 문발동 626-11 아트팩토리 엔제이에프 비동  [도로명 주소] 경기도 파주시 회동길 480	공장	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕  5층  1층 2층 3층 4층 5층				
					2,152.23		
					2,150.09		
					2,142.81		
					2,142.81		
					2,142.81		
1.	경기도 파주시 문발동 626-11	공장용지	(내) 철근콘크리트구조 4층비-427호	10,654.4	32.53	137,000,000	공용면적 24.75㎡
1				22.39			
		1. 소유권대지권	10,654.4x----		22.39		
			10,654.4				
						배분내역	
					토지:	41,100,000	
					건물:	95,900,000	

## 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지 용 또는 목 도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액 (원)	비고
				공부	사정		
2			(내) 철근콘크리트구조 4층비-428호	32.53	32.53	137,000,000	공용면적 24.75㎡
			1. 소유권대지권	22.39 10,654.4x---- 10,654.4	22.39		
	<b>합 계</b>					<b>274,000,000. -</b>	
			이 하	여	백		

# 구분건물 감정평가 요항표

- |                   |                   |               |                        |
|-------------------|-------------------|---------------|------------------------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조    | (4) 이용상태               |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 |                        |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 |                   | (9) 공부와의 차이   | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |

**(1) 위치 및 주위환경**  
 본건은 경기도 파주시 문발동 소재 "영화1사거리" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 소규모 공장 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통시 됩니다.

**(2) 교통상황**  
 본건이 속한 건물까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시 됩니다.

**(3) 건물의 구조**  
 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건물 내 4층 비-427호, 비-428호로서,  
 외벽 : 몰탈위페인팅 및 타일붙임 마감 등,  
 창호 : 샷시 창호 등 입니다.

**(4) 이용상태**  
 공부상 공장(지식산업센터)입니다.

**(5) 설비내역**  
 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소방설비 등이 되어 있습니다.

**(6) 토지의 형상 및 이용상태**  
 대체로 등고평탄한 부정형 토지로서, 기준시점 현재 공장(지식산업센터) 등의 건부지로 이용중입니다.

**(7) 인접 도로상태 등**  
 서측으로 노폭 약 15미터, 북서측으로 노폭 약 10미터, 남동측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로와 각각 접합니다.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**  
 해당사항 없습니다.

**(9) 공부와의 차이**  
 없습니다.

**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**  
 임대관계 : 미상입니다.  
 기타 : 없습니다.

# 위 치 도

소재지

경기도 파주시 문발동 626-11

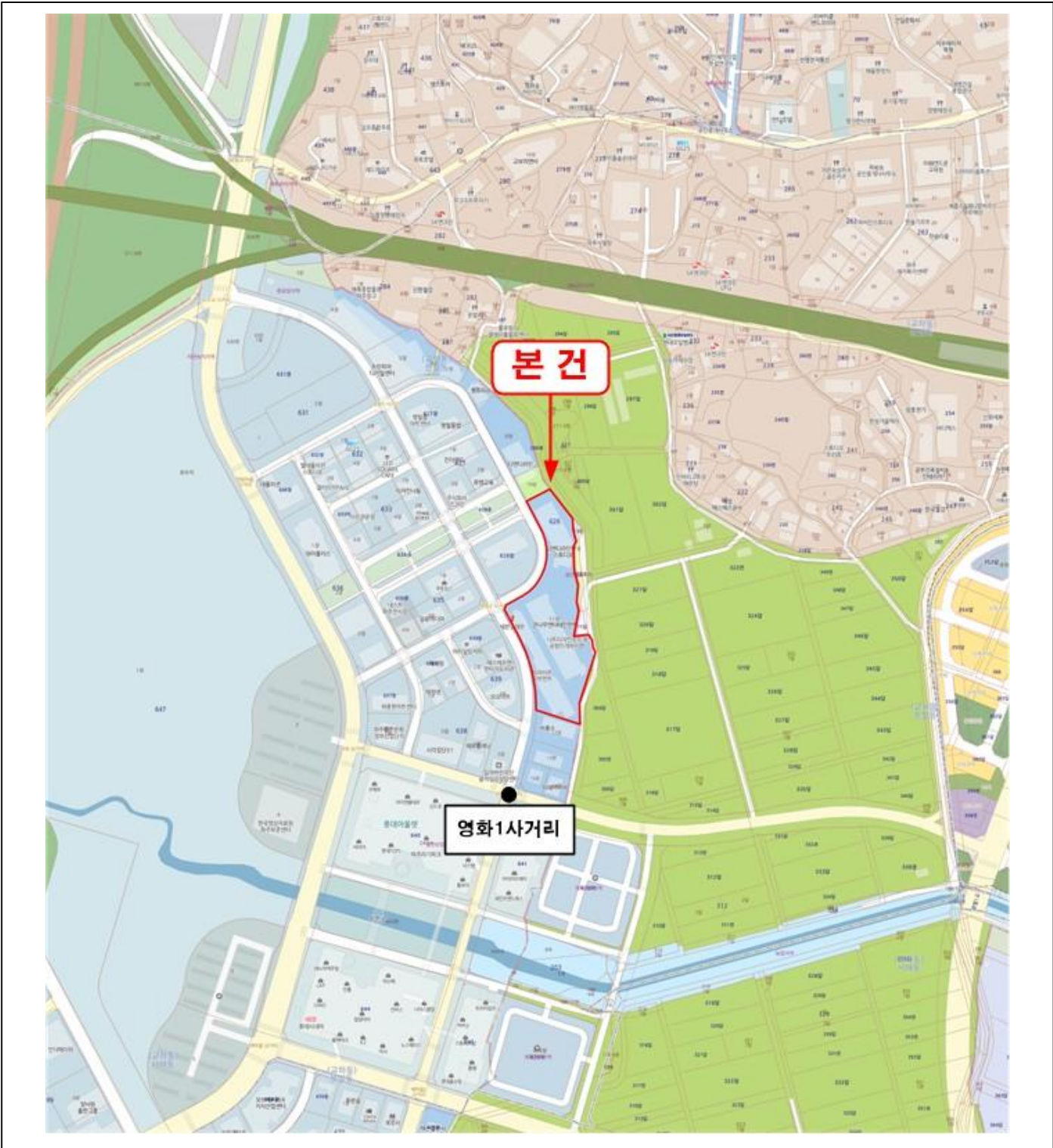


범례	<span style="color: red;">■</span> 본건	<span style="color: blue;">■</span> 공시지가	<span style="color: brown;">■</span> 평가전례	<span style="color: yellow;">■</span> 매매사례	<span style="color: green;">■</span> 방매사례	<span style="color: magenta;">■</span> 경락사례
----	---------------------------------------	--	---	--	---	---

# 위 치 도

소재지

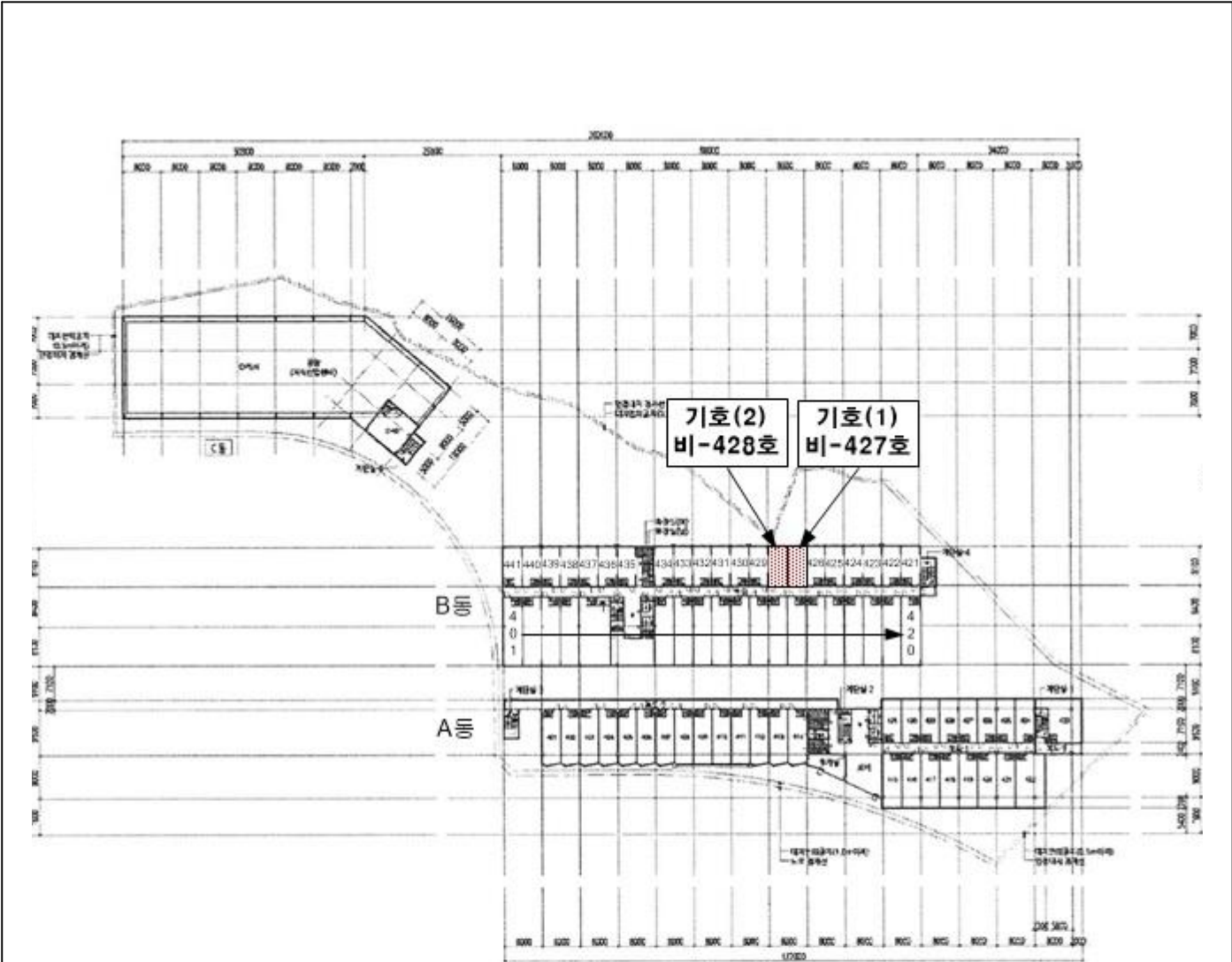
경기도 파주시 문발동 626-11



범례	<span style="color: red;">■</span> 본건	<span style="color: blue;">■</span> 공시지가	<span style="color: brown;">■</span> 평가전례	<span style="color: yellow;">■</span> 매매사례	<span style="color: green;">■</span> 방매사례	<span style="color: magenta;">■</span> 경락사례
----	---------------------------------------	--	---	--	---	---

# 내부 구조도

소재지	경기도 파주시 문발동 626-11
-----	--------------------



【 제 4 층 】  
**본 건**

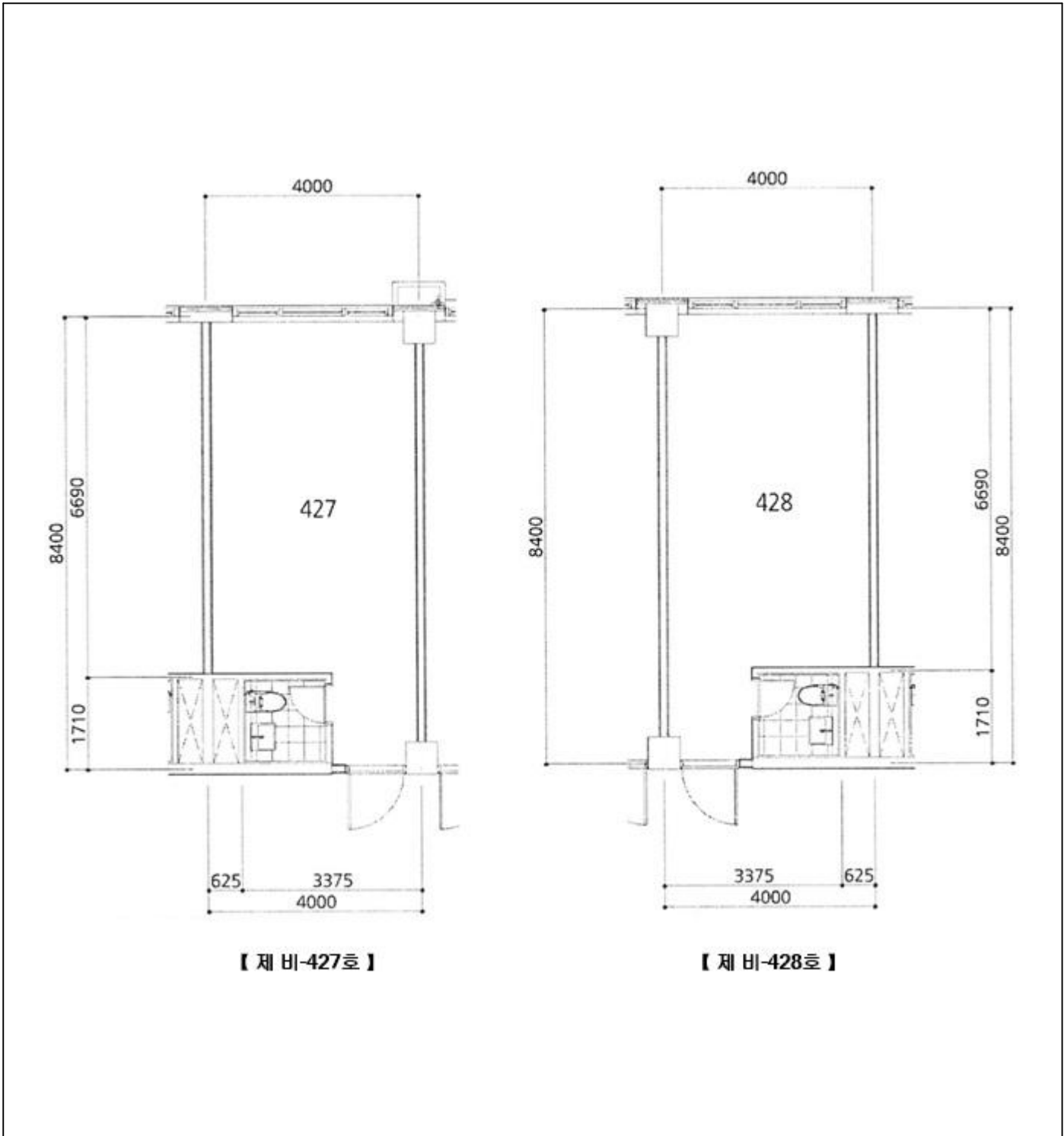
아트팩토리엔제이에프

기호(1) : 제비동 제4층 제비-427호 (전유면적 : 32.53㎡)

기호(2) : 제비동 제4층 제비-428호 (전유면적 : 32.53㎡)

# 내 부 구조도

소재지	경기도 파주시 문발동 626-11
-----	--------------------



# 사 진 용 지

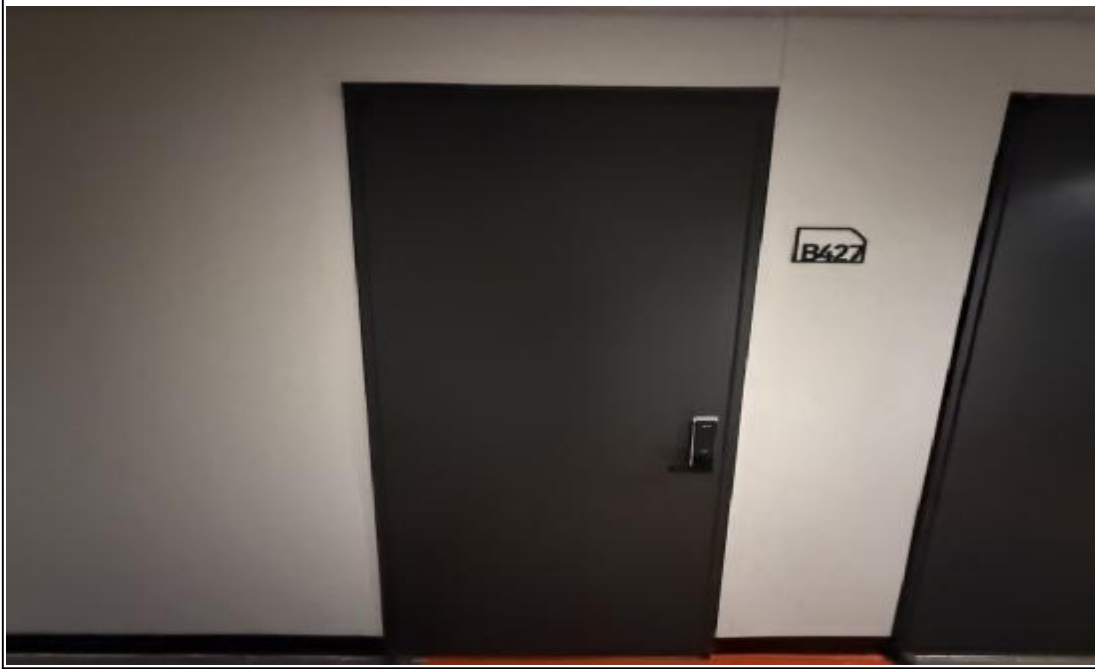


주위 전경

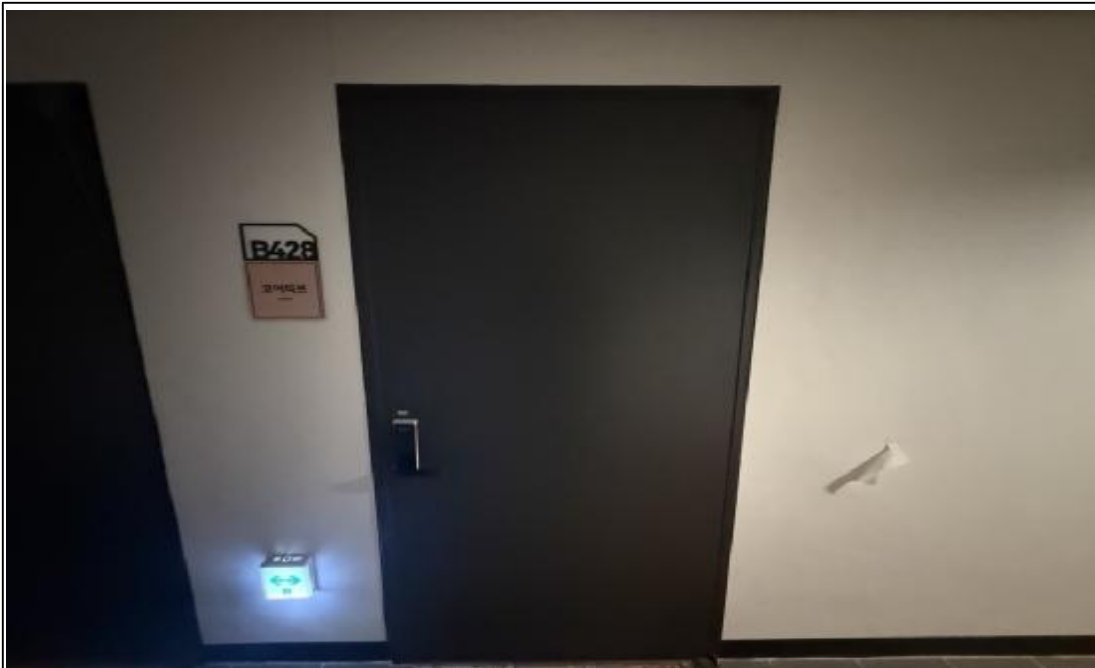


본건이 속한 건물 전경

# 사 진 용 지



기호 1 현관 전경



기호 2 현관 전경



문서확인번호: 1767-6020-5746-5667

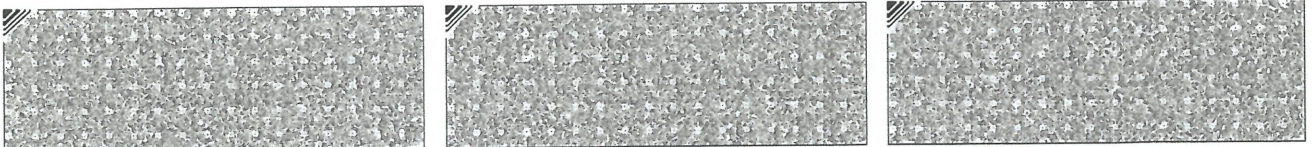


발급번호 : 202641480016093814

발행매수 : 1/2

발급일 : 2026/ 01/ 05

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	나라감정평가법인	주소		
			전화번호		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(㎡)
	경기도 파주시 문발동		626-11	공장용지	10,654.4
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 준공업지역(파주출판문화정보 국가산업단지), 소로1류(폭 10m-12m)(2013-02-26)(파주출판문화정보 국가산업단지)(접합), 중로2류(폭 15m-20m)(2013-02-26)(파주출판문화정보 국가산업단지)(접합) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설기타(2022-01-25)(15미터위임(2022.01.25))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)(08.12.30)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 국가산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 산업시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역((2009.11.26))<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		토지거래계약에관한허가구역(25.8.26-26.8.25 외국인 등의 단독주택, 다가구주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택) [이하공란]			
확인도면					범례
					<ul style="list-style-type: none"> <li>도시지역</li> <li>산업시설구역</li> <li>공공시설구역</li> <li>녹지구역</li> <li>국가산업단지</li> <li>농림지역</li> <li>토지거래계약에관한허가구역</li> <li>상장관리계획구역</li> <li>농업진흥구역</li> <li>일반상업지역</li> <li>준공업지역</li> <li>자연녹지지역</li> <li>계획관리지역</li> <li>생산관리지역</li> <li>하수처리구역</li> <li>한강폐기물매립시설설치제한지역</li> <li>역사문화환경보존지역</li> <li>대로3류(폭 25m-30m)</li> <li>중로1류(폭 20m-25m)</li> <li>중로2류(폭 15m-20m)</li> <li>소로1류(폭 10m-12m)</li> <li>소로2류(폭 8m-10m)</li> <li>소로3류(폭 8m 미만)</li> <li>주차장</li> <li>경관녹지</li> <li>법정동</li> </ul>
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.					축척 1/3300
2026/ 01/ 05					수입증지 붙이는곳
경기도 파주시장					수수료 전자결제 민원



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

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제7호서식) <개정 2023. 8. 1.>

### 건축물대장 총괄표제부(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020202180000363	고유번호	4148011500-3-06260011	건축물 명칭	아트팩토리엔제이에프	특이사항	
대지위치	경기도 파주시 문발동		지번	626-11	도로명주소	경기도 파주시 회동길 480 (문발동)	
대지면적	10,654.4 m <sup>2</sup>	연면적	27,257.37 m <sup>2</sup>	지역	도시지역 외 1	지구	구역
건축면적	5,615.07 m <sup>2</sup>	용적률 산정용 연면적	19,809.23 m <sup>2</sup>	건축물 수	3	주용도	공업시설구역
건폐율	52.7 %	용적률	185.93 %	총 호수/가구수/세대수	321호/0가구/0세대	총 주차 대 수	214
조정면적	2,163.64 m <sup>2</sup>	공개 공제/공간 면적	m <sup>2</sup>	건축선 후퇴면적	m <sup>2</sup>	건축선 후퇴거리	m

#### 건축물 현황

구분	명칭	도로명주소	건축물 구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(m <sup>2</sup> )	변동일	변동원인
주1	아트팩토리엔제이에프 에이동	경기도 파주시 회동길 480 (문발동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/4	공장	7,444.48	2020.11.5.	신축
주2	아트팩토리엔제이에프 비동	경기도 파주시 회동길 480 (문발동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/5	공장	10,730.75	2020.11.5.	신축
주3	아트팩토리엔제이에프 씨동	경기도 파주시 회동길 480 (문발동)	일반철골구조	기타지붕(샌드위치 패널)	0/4	공장	1,634	2020.11.5.	신축
부1	아트팩토리엔제이에프 지하주차장	경기도 파주시 회동길 480 (문발동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	1/0	공장	7,448.14	2020.11.5.	신축

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

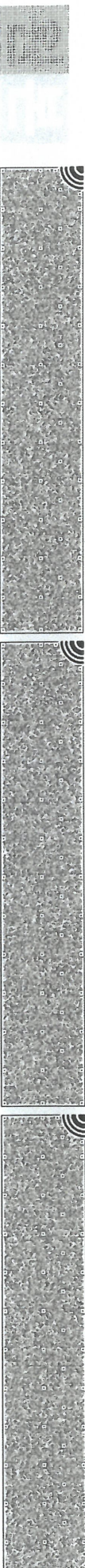
발급일 : 2026년 1월 5일

파주시장



담당자: 전 화:

297mm×210mm(백상지(80g/㎡))



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제7호서식)

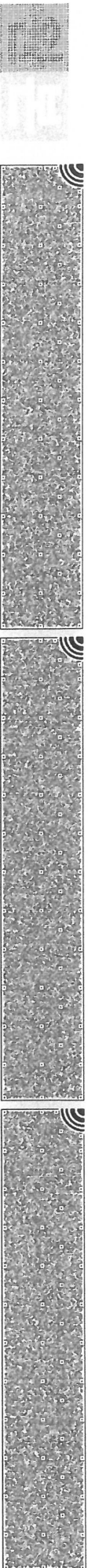
대지위치	경기도 파주시 문발동		명칭	아트팩토리엔지니어링	특이사항
지번	지번 관련 주소	도로명주소	도로명주소	경기도 파주시 회동길 480 (문발동)	
626-11		도로명주소 관련 주소			

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장					승강기			허기일
			구분	옥내	옥외	인근	면적	승용	비상용	대	
건축주	**	**					4 대			허기일	
설계자	**	**	건축시 6,202.3㎡	201 대	13 대	149.1㎡	대	*하수처리시설	*급수설비(적수조)	2018.5.16.	
공사감리자	**	**	기계식	대	대	대	대	형식	구분 수량 및 총 용량	2019.1.29.	
공사시공자 (원장관리인)	**	**	전기차	대	대	대	대	응량	지하	사용승인일	
				㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	개	2020.11.4.	

*건축물 인증 현황		건축물 구조 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부
			내진설계 적용 여부
			비적용
			특수구조 건축물
			지하수위
			미해당
			기초형식: [ ] 지내력기초 [✓] 파일기초
			구조설계해석법: [ ] 등가정적해석법 [✓] 동적해석법
			GL -5.6 m
			종류
			점검유효기간

변동사항		변동내용 및 원인	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2020.11.5.	건축과-48317호(2020.11.04)에 의거 사용승인되어 신 규격성		지역: 준공지역 -이하(여백)-

\*\* 표시 항목은 동일 내용이 같은 경우에만 적용, 동일 내용이 다른 경우에는 일반건축물대장(갑) 및 집합건축물(표제부, 갑)에 적용됩니다.



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

### 집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120202180002219		고유번호	4148011500-3-06260011		명칭	아트팩토리엔케이에프비동		호수/가구수/세대수	201호/07가구/0세대	
대지위치	경기도 파주시 문발동			지번	626-11	도로명주소	경기도 파주시 회동길 480 (문발동)				
*대지면적	0㎡	연면적	10,730.75㎡	*지역		*지구					
건축면적	2,215.16㎡	용적률 산정용 연면적	10,730.75㎡	주구조	철근콘크리트구조	주용도	공강				
*건폐율	0%	*용적률	0%	높이	18.6m	지붕	철근콘크리트		부속건축물		
*조경면적	㎡	*공개공지/공간면적	㎡	*건축선 후퇴면적	㎡	*건축선 후퇴거리	m				

건축물 현황						건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)		
주2	1층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터)제2층근린생활시설	2,152.23	주2	5층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터)	2,142.81		
주2	2층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터)제2층근린생활시설	2,150.09				- 이하여백 -			
주2	3층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터)	2,142.81							
주2	4층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터)	2,142.81							

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2026년 1월 5일

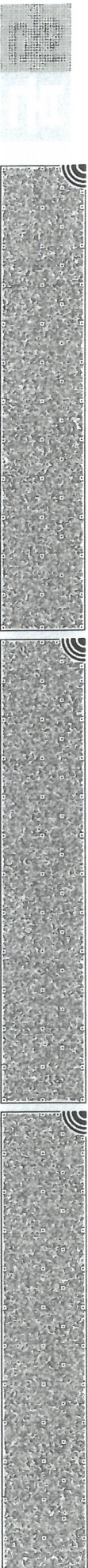
파주시장



담당자: 전 화:

\* 표시 항목은 출력표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm [백상지 80g/㎡]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대기위치 **경기도 파주시 문발동**

명칭 아트팩토리엔제이에프비동

호수/가구수/세대수

201호/0가구/0세대

지번 지번 관련 주소

도로명주소

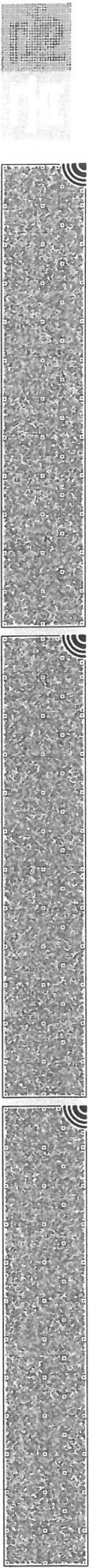
경기도 파주시 회동길 480 (문발동)

626-11

도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주거장						승강기	인허가 시기
			구분	옥내	옥외	인근	면적	승용		
건축주	케이비부동산신탁(주)	110111-1-1*****					2 대	대	허기일 2018.5.16.	
설계자	조종현 (주)종합건축사사무소환경건축	강남구-건축사사무소-1790	건축식	대	대	대	※하수처리시설	※급수설비(저수조)	착공일 2019.1.29.	
공사감리자	인승순 (주)건축사사무소보람	부천시-건축사사무소-71	기계식	대	대	대	형식	구분 수량 및 총 용량	사용승인일 2020.11.4.	
공사시공자 (원장관리인)	김용주 (주)원양건설	대한건설협회강-토목건축공 사업-1530	전기차	대	대	대	용량	지하		
※건축물 인증 현황										
인증명	유효기간	성능	건축물 구조 현황				내진능력	관리계획 수립 여부		
			내진설계 적용 여부				적용	GL		
			특수구조 건축물				지하수위	건축물 관리점검 현황		
			기초형식 [ ] 지내력기초 [ ] 파일기초				미해당	종류		
							구조설계해석법: [ ] 등가정적해석법 [ ] 동적해석법	점검유효기간		
								정기점검		
변동사항										
변동일	변동내용 및 원인			변동일	변동내용 및 원인			그 밖의 기재사항		
2020.11.5.	건축과 48317호(2020.11.04)에 의거 사용승인되어 신 규격성				- 이하여백 -					
2025.11.28.	정기점검(점검기간: 2025.11.04 까지, 보고일: 20 25.11.13)									

\* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



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

### 집합건축물대장(전유부, 갑)

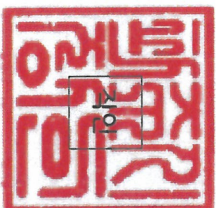
(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220202180009544	고유번호	4148011500-3-06260011	명칭	아트팩토리엔제이에프 비동	호명칭	비427
대지위치	경기도 파주시 문발동			지번	626-11	도로명주소	경기도 파주시 회동길 480 (문발동)

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 현황	
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	이성숙		소유권 지분	변동일자
주	4층	철근콘크리트구조	공강(지식산업센터)	32.53	591023-2*****	이성숙	경기도 파주시 동패로 100 304동 202 호 (동패동, 휴먼시아 한울마을)	1/1	2021.3.4. 소유권이전
공용부분									
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	* 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.				
부	지1층	철근콘크리트구조	지하주차장	13.04					
부	지1층	철근콘크리트구조	창고,재활용보관소	1.41					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

파주시장

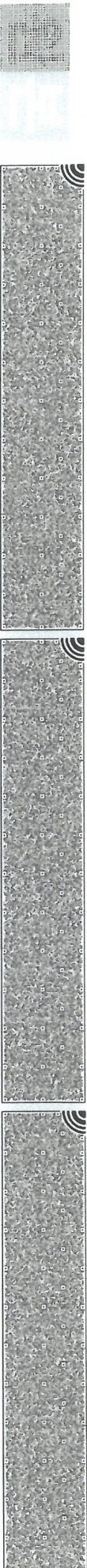


담당자:   
전화:   
이성숙

발급일자: 2026년 1월 5일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm [백상지 (80g/㎡)]





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

### 집합건축물대장(전유부, 갑)

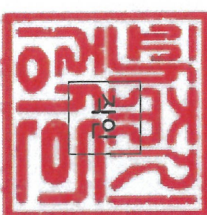
(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220202180009534	고유번호	4148011500-3-06260011	명칭	아트팩토리엔지니어링비동	호명칭	비-428
대지위치	경기도 파주시 문발동			지번	626-11	도로명주소	경기도 파주시 회동길 480 (문발동)

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	소유자 현황		변동일자
					성명(명칭)	소유권 지분	
주	4층	철근콘크리트구조	공강(식산업센터)	32.53	이성숙	1/1	2021.3.4.
		-이하야백-			591023-2*****		소유권이전
공용부분							
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	* 이 건축물대장은 현소유지만 표시한 것입니다.		
부	지1층	철근콘크리트구조	지하주차장	13.04			
부	지1층	철근콘크리트구조	창고, 생활용품관소	1.41			

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

파주시장

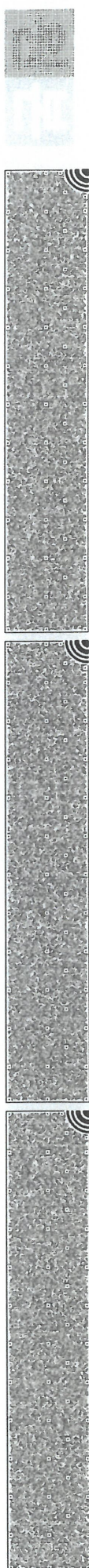


담당자: 전 화:

발급일자: 2026년 1월 5일

\* 경계벽이 없는 구분감포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mmx210mm [백상지 (80g/m<sup>2</sup>)]

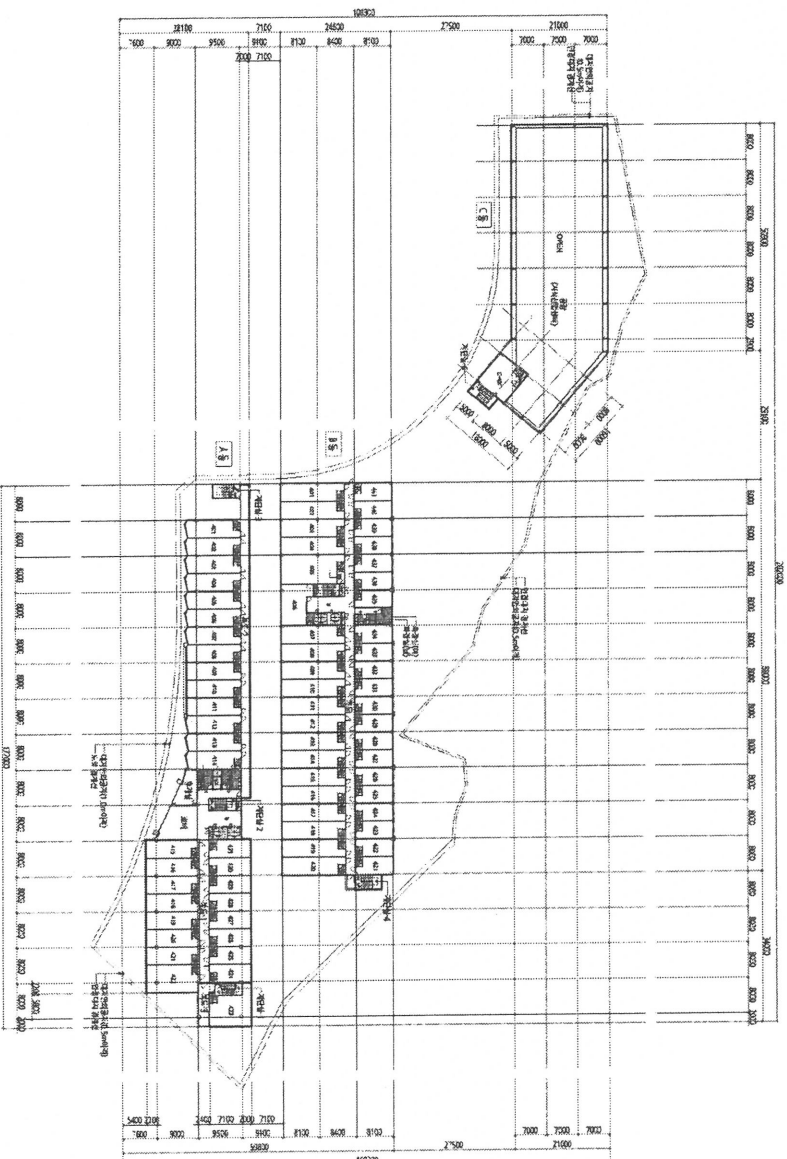




# 건축물 현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120202180002219	고유번호	4148011500-3-06260011	명칭	아트팩토리엔지니어링비동	호수기구조수/세대수	201호/0기/0세대
대지위치	경기도 파주시 문발동		지번	626-11	도로명주소	경기도 파주시 회동길 480 (문발동)	



0002  
 고양시  
 도면의 종류  
 2026.1.6  
 SMIB001

증지발행시각: 09:27:47.366

평면도(4층)

축척

1 : 1200

도면 작성자

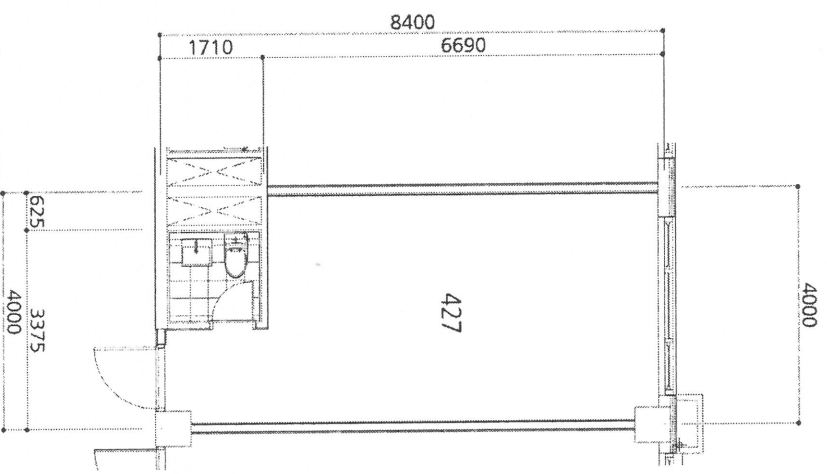
(주)종합건축사사무소환경건축  
 건축사 조종현 (서명 또는 인)

**경기도 고양시 일산동구청장**  
 (수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

(1쪽 중 제1쪽)

### 건축물 현황도

건물ID	2220202180009544	고유번호	4148011500-3-06260011	명칭	아트팩토리엔제이에프비동	호명칭	비-427
대지위치	경기도 파주시 문발동	지번	626-11	도로명주소	경기도 파주시 회동길 480 (문발동)		



수	0003	평면도	축척	1 : 100	도면 작성자	(주)종합건축사사무소환경건축사 조충현 (서명 또는 인)
도면-교양처	100원					

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

SMB001

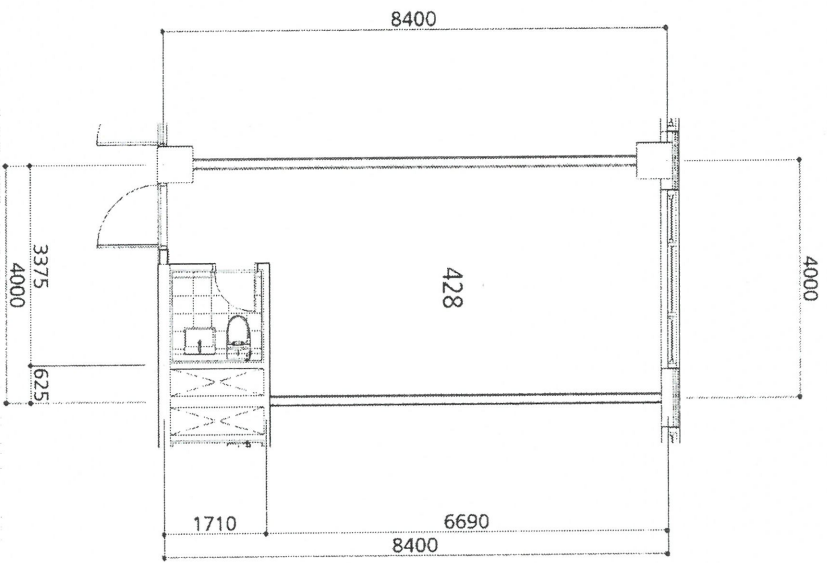
증지발행시각: 09:27:47.367

**경기도 고양시 일산동구청장**  
(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

297mm×210mm 백상지 (80g/㎡)

### 건축물현황도

건물ID	2220202180009534	고유번호	4148011500-3-06260011	명칭	아트팩토리엔제이에프비동	호명칭	비-428
대지위치	경기도 파주시 문발동	지번	626-11	도로명주소	경기도 파주시 회동길 480 (문발동)		



도면-고양치	0004	평면도	축척	1 : 100	도면 작성자	(주)종합건축사사무소환경건축 조흥현 (서명 또는 인)
100원						

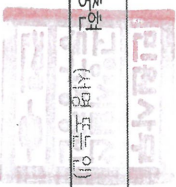
※ 건축물현황도는 단위내 평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.

SMB001  
증지발행사: 0927/47368

## 경기도 고양시 일산동구청장

(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

(주)종합건축사사무소환경건축 조흥현



297mm×210mm [백상지 (80g/㎡)]

# (주) 나라 감정평가법인

주 소 : 우)10403 경기도 고양시 일산동구 백마로 195, 13층 13008호 (장항동, M-CITY오피스타워)  
전 화 : (031)969-8811 전 송 : (031)969-8801

문서번호 : ND2026-0105-0002

시행일자 : 2026-01-14

수 신 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관  
이상민

참 조 : 경매5계

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선결			지시		
접	일	자	결재·공람		
수	시	간			
	번	호			
	처	리			
	과				
	담	당			
	자				

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드립니다.

2. 2026-01-02자 귀 제 『2025타경65306』 호로 우리 법인에 의뢰하신 『이성숙 소유물』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 감 정 평 가 서 1 부  
감정평가 보수료 청구서 1 부. 끝.

(주) 나라 감정평가법인

북부지역본부 본부장 진 동 민

# 감정평가 보수료 청구서

의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민 귀하(귀중)    감정평가서번호 : ND2026-0105-0002

一 金 貳 拾 六 萬 七 千 貳 百 元 整 (₩726,000.-)

의뢰문서번호 : 2025타경65306

의뢰일자 : 2026-01-02

건명 : 이성숙 소유물

## 청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
가. 감정평가수수료		397,120	((274,000,000 × 11/10,000 + 195,000) × 0.8 = 397,120
나. 실비	토지조사비	0	
	물건조사비	20,000	
	여비교통비	236,000	
	공부발급비	3,300	
	특별용역비	0	
	기타 실비	4,000	
	실비 소계	263,300	
소 계		660,000	₩1,000 미만 절사
다. 부가가치세		66,000	소계 금액의 10%
합 계		726,000	
기납부착수금		0	
정산청구액		726,000	

상기 금액을 감정평가법인등의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.

※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "26-0105-0002" 로 하여주시기바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 128-85-22217

※ 송금처

신한은행. 파주중앙금융센터

140-004-106234

(주)나라감정평가법인

**(주) 나라 감정평가법인**  
북부지역본부 본부장 진동민