

감정평가서

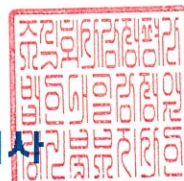
APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석
건명	오혜자 소유물건(2025타경3445)
감정평가서번호	DN252-062601

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



감정평가법인
대일감정원 경기북부지사



10442 경기도 고양시 일산동구 일산로 142, 2층 228호(백석동, 유니테크빌)

TEL : 031-921-3939 | FAX : 031-921-3980 | www.idab.co.kr

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 현기철





 (인)

(주)감정평가법인 대일감정원 경기북부지사

지사장 현기철 (인)

감정평가액	일십일억사천구백만원정(₩1,149,000,000.-)		
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석	감정평가 목적	법원경매
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매11계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	오혜자 (2025타경3445)	감정평가 조건	-
목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간
기타 참고사항	-	2025.07.01	2025.06.30 ~ 2025.07.01
			작성일
			2025. 07. 01

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	1개	구분건물	1개	-	1,149,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩1,149,000,000	

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

심사자 : 감정평가사





 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 파주시 다율동 소재 "다율중학교" 남측 근거리에 위치하는 집합건물(이타워2 제1층 제124호)로서, 의정부지방법원 고양지원의 경매 진행을 위한 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날 짜인 2025.07.01.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.06.30.~2025.07.01.까지 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
 - ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분 소유권에 배분하는 "원가법"
 - ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가지 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"

2. 본건 집합건물(상가)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근의 동류형 또는 유사 상가의 적정한 가격수준을 기준으로 하고, 위치, 도로 및 교통사정, 접근성, 상권 및 배후지의 상태, 건물의 구조·규모·이용 상황·부대설비·관리정도·전유면적비율, 고객의 흐름, 층별·위치별 효용성, 일반수요 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.

3. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

4. 본건 집합건물(상가)은 기준시점 현재 등기사항전부증명서상 토지의 소유권·대지권이 설정되지 않았으나, 향후 적정 소유권·대지권이 정상적으로 이전취득될 것을 전제로 감정평가하였음.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본건은 구분된 독립성이 있는 집합건물이었으나, 벽체 철거 등을 통해 5개호(120호~124호)가 합쳐진 상태인바, 업무 진행시 참고하시기 바랍.
2. 본건 집합건물(상가)의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 등에 의거하여 확인하였음.
3. 본건 집합건물(상가)은 집합건축물대장상 구조, 전유면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.
4. 본건 집합건물(상가)은 등기사항전부증명서상 전유면적과 현황 표기부분 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.
5. 본건 집합건물(상가)의 내부확인은 이해관계인의 부재로 인하여 집합건축물대장상 건축물현황도를 근거하여 도시하였음.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고		
					공 부	사 정				
1	경기도 파주시 다율동 [도로명주소] 경기도 파주시 해율1길 31	1041-3, 1041-4 이타워2	업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 7층						
							지3층	2,488.74		
							지2층	2,527.74		
							지1층	2,424.79		
							1층	1,549.88		
							2층	1,667.7		
							3층	1,644.42		
							4층	1,644.42		
							5층	1,644.42		
							6층	1,644.42		
							7층	1,498.53		
							옥탑2층 (연면적 제외)	162.68		
							옥탑1층 (연면적 제외)	139.39		
					2	경기도 파주시 다율동	1041-3	대	근린상업지역	1,394.4
2	"	1041-4	대	근린상업지역	1,434.4					

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조 (내)	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
가				철근콘크리트구조 제1층 제124호	53.43	53.43	1,149,000,000	비준가액 적정 소유권 /대지권 포함평가
	합 계		이	하	여	백	배분내역 토 지 : 459,600,000 건 물 : 689,400,000	
							₩1,149,000,000.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

소재지	경기도 파주시 다율동 1041-3외 1필지				건물명	이타워2			
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				규모	지하3층/지상7층			
용도	업무시설				사용승인일	2022.09.27			
설비명	위생	급배수	급탕	난방	냉방	승강기	소방	방송	비고
설치유무	○	○	○	-	○	○	○	○	
일련 번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)			
가	제1층/제124호	-	53.43	56.15	109.58	48.8			

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물(상가)은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	다율동 1043-3	SD드림스퀘어 1층/101호	46.9	861,356,000	18,400,000	2024.03.29 2022.06.10
2	다율동 1043-3	SD드림스퀘어 1층/105호	38.71	710,942,000	18,400,000	2024.01.30 2022.06.10

나. 선정사유

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(1)를 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전유면적 비율(%)	전유면적당 단가(원/㎡)
1	2024.03.29	46.9	85.4178	15.65	54.9	18,400,000

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입 등을 발견할 수 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 시점수정

가. 자본수익률(집합 상가)

[출처 : 한국부동산원 상업용부동산 임대동향조사]

사례 기호	구분	자본수익률 변동률	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #1	2024년 1Q 구표본(2022년 ~:경기)	0.36	$(1+0.00360 \times 3/91) \times (1+0.00430) \times$ $(1+0.00320) \times (1+0.00150) \times$ $(1+0.00070) \times (1+0.00070 \times 92/90)$	1.057% (1.01057)
	2025년 1Q 신표본(2024년 ~:경기)	0.07		

사례는 근린생활시설로서 대상부동산이 속한 상권의 자본수익률이 발표되지 않아 경기지역 전체 자본수익률을 기준으로 산정하되, 대상부동산과 유사한 집합 상가 자본수익률을 기준으로 당해기간의 자본수익률을 추정하였음.

나. 시점수정치의 결정

본건은 상업용부동산으로서 대상부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 자본수익률(집합 상가)을 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역 내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (상업용)

조건	항 목
단지의부 요인	고객 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등
단지내부 요인	단지내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 개별요인 비교치

일련 번호	비교사례	단지의부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
가	(1)다율동 1043-3 SD드림스퀘어 1층/101호	1.10	1.00	1.05	1.00	1.155
	본건은 거래사례와 비교하여 단지의부요인(고객 유동성과의 적합성 등), 호별요인(위치별 효용 등)에서 우세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
본건 인근	근린생활시설 1층	20,000,000 ~ 22,000,000 수준임.	본건 유사

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	다울동 1041-3	이타워2 1층/118호	52.65	법원 매	1,107,000,000	21,000,000	2025.04.01 2022.09.27
2	다울동 1044-3	공감빌딩 1층/116호	48.98	법원 매	861,000,000	17,600,000	2025.03.24 2022.05.12

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
경기 파주시	최근1년	상가	46.14	33	총 205건 중
		점포(근린시설)	64.66	10	총 44건 중
		아파트상가	57.82	6	총 18건 중

8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	(1)18,400,000	1.00	1.01057	1.00	1.155	21,500,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역 내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
가	제1층/제124호	53.43	21,500,000	1,149,000,000

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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 다율동 소재 "다율중학교" 남측 근거리에 위치하는 이타워2 제1층 제124호로서, 인근은 대규모 아파트단지 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 주변 환경은 무난함.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진,출입이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 사정은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상7층 중 제1층 제124호로서,
(사용승인일 : 2022.09.27.)

외벽 : 석재 붙임 등 마감.

창호 : 알루미늄 프레임의 전면 유리창임.

(4) 이용상태

근린생활시설로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수, 급탕설비, 냉방설비, 승강기설비, 소방설비 등이 되어 있음.

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지 대비 등고평탄한 2필 일단의 가장형 토지로서, 건부지(근린생활시설 및 업무시설)로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 노폭 약 12m 내외의 포장도로와 접하며, 남동측으로 노폭 약 40m 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) : 근린상업지역 , 근린상업지역(2022-05-27) , 도시지역(파주운정3지구) , 제1종지구단위계획구역(파주운정3지구) , 대로3류(폭 25m~30m)(2021-11-01)(접합) , 종로2류(폭 15m~20m)(2022-12-29)(접합) , 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> , 상대보호구역(2021-01-15)(가칭)운정9초등학교 상대보호구역, 반드시 파주교육지원청에 재확인 바람, TEL 031-940-7245)<교육환경 보호에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)((08.12.30))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 택지개발지구(파주운정3지구)<택지개발촉진법>

일련번호(2) : 근린상업지역 , 근린상업지역(2022-05-27) , 도시지역(파주운정3지구) , 제1종지구단위계획구역(파주운정3지구) , 대로3류(폭 25m~30m)(2021-11-01)(접합) , 종로2류(폭 15m~20m)(2022-12-29)(접합) , 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> , 상대보호구역(2021-01-15)(가칭)운정9초등학교 상대보호구역, 반드시 파주교육지원청에 재확인 바람, TEL 031-940-7245)<교육환경 보호에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)((08.12.30))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 택지개발지구(파주운정3지구)<택지개발촉진법>

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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) | |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기타사항 : 본건은 구분된 독립성이 있는 집합건물이었으나, 벽체 철거 등을 통해 5개호(120호~124호)가 합쳐진 상태인바, 업무 진행시 참고하시기 바람.

광역위치도



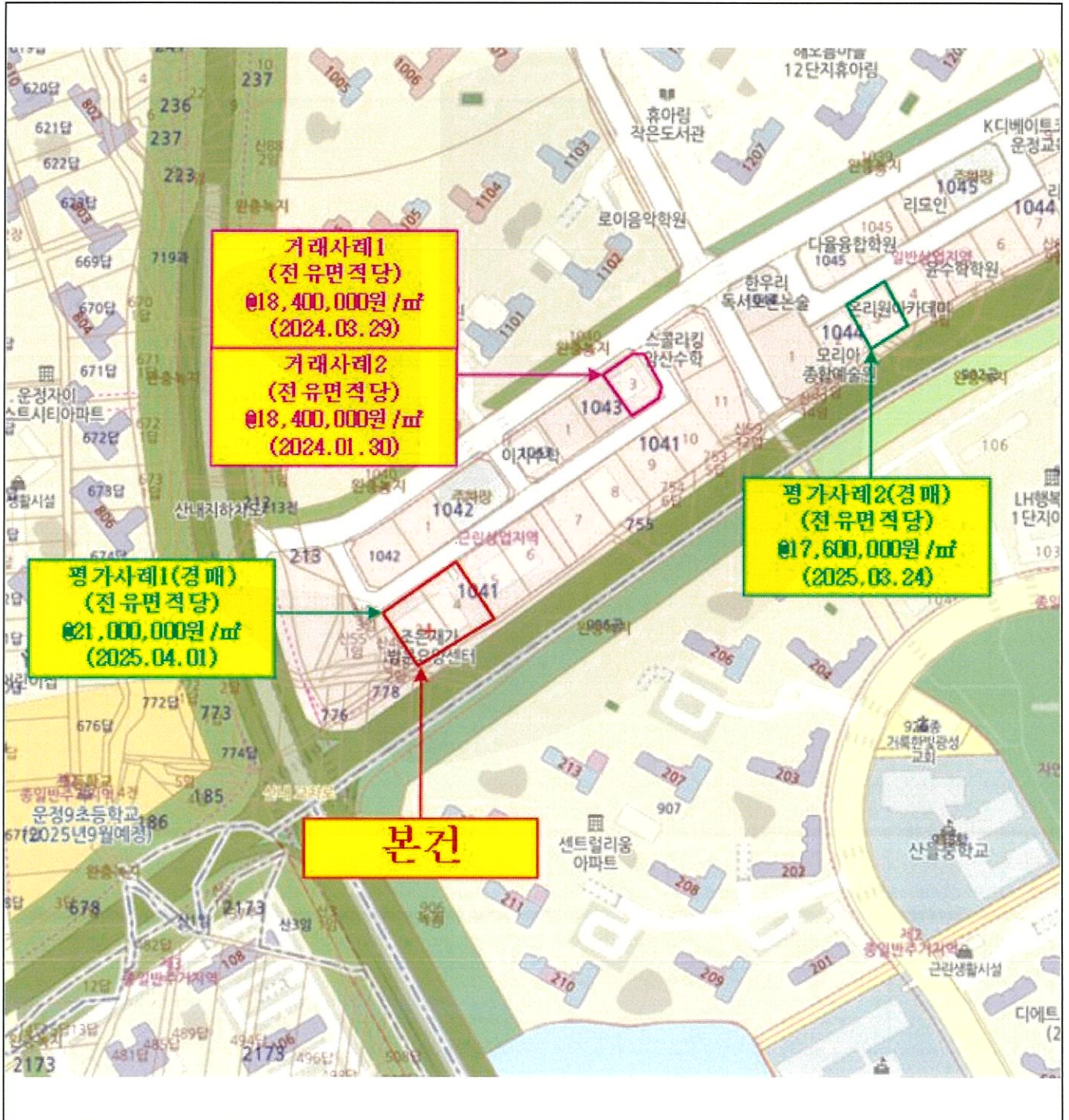
소재지	경기도 파주시 다울동 1041-3외 1필지 이타워2 제1층 제124호
-----	--



상 세 위 치 도



소재지	경기도 파주시 다율동 1041-3외 1필지 이타워2 제1층 제124호
------------	--

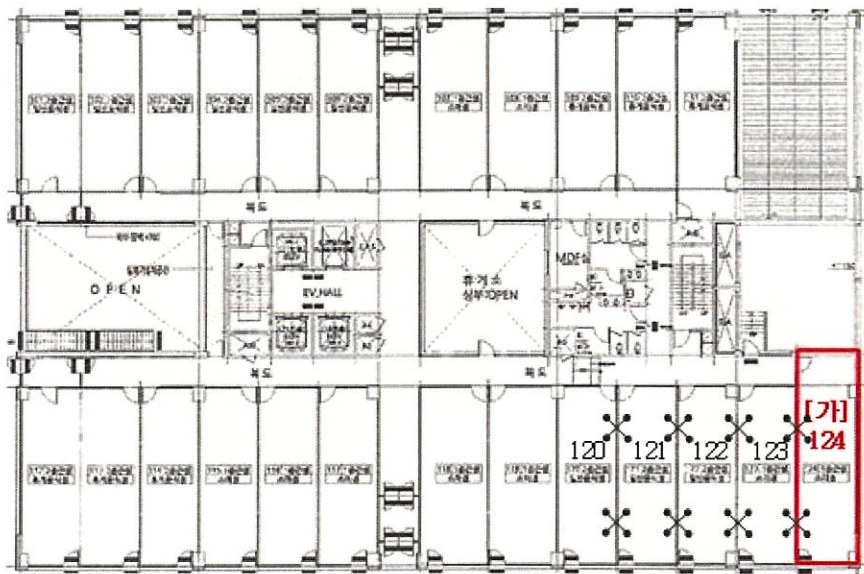


건물개황도



< 호별배치도 >

NO SCALE



[가]타워2 제1층 제124호

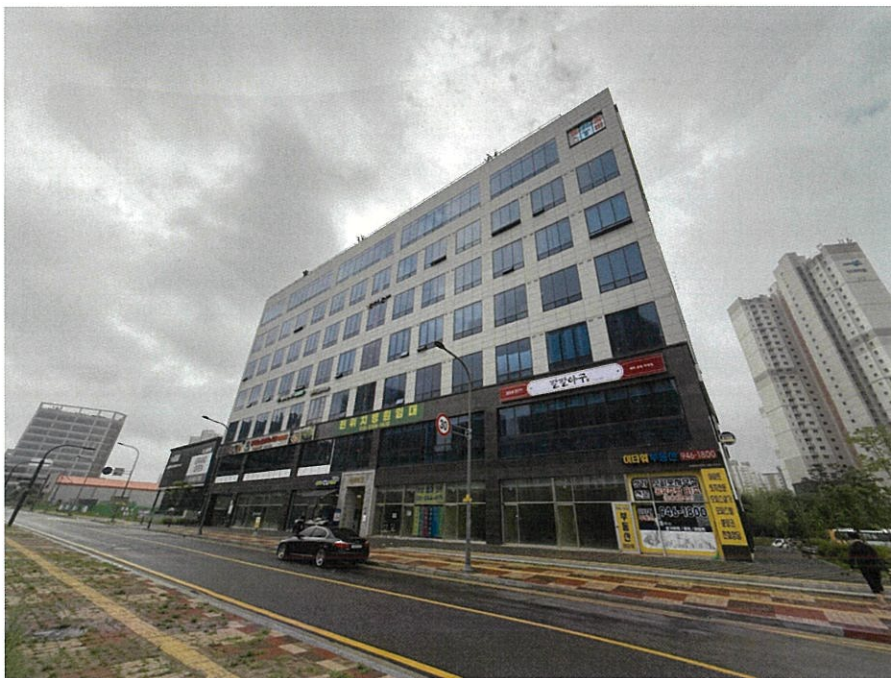
< 내부구조도 >



사 진 용 지



본건 소재 건물 전경

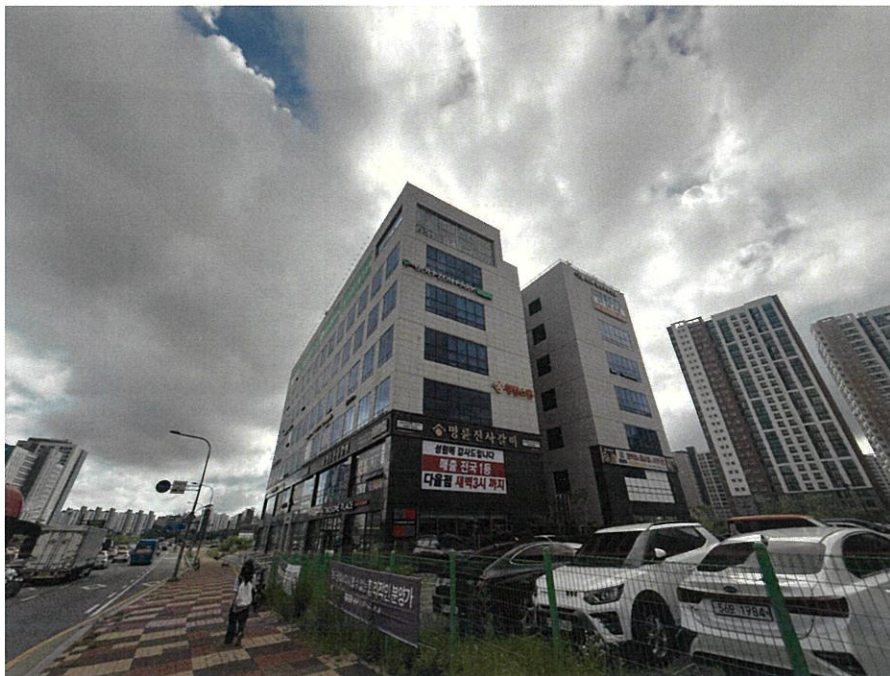


본건 소재 건물 전경

사 진 용 지



본건 전경



본건 소재 건물 주위환경



문서확인번호: 1751-4444-7843-7741

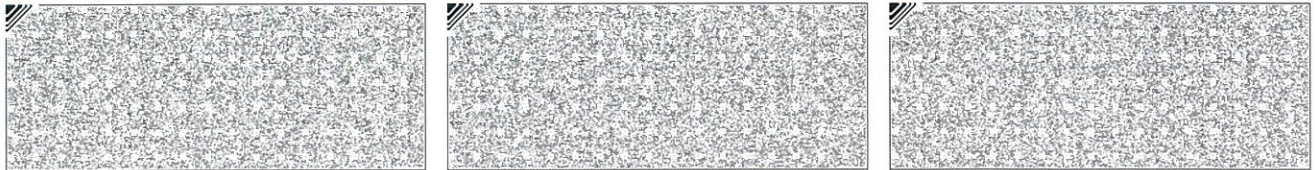


발급번호 : 202541480014584053

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 07/ 02

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	신필영	주소	경기도 고양시 일산서구 대산로 249, 101-1404	
			전화번호	010-4125-5937	
신청토지	소재지		지번	지목	면적(㎡)
	경기도 파주시 다율동		1041-4	대	1,434.4
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	근린상업지역, 근린상업지역(2022-05-27), 도시지역(파주운정3지구), 제1종지구단위계획구역(파주운정3지구), 대로3류(폭 25m~30m)(2021-11-01)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2022-12-29)(접합) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2021-01-15)(가칭) 운정9초등학교 상대보호구역, 반드시 파주교육지원청에 재확인 바람, TEL 031-940-7245<교육환경 보호에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)((08.12.30)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 택지개발지구(파주운정3지구)<택지개발촉진법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면			범례		
			<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 도시지역 <input type="checkbox"/> 제1종지구단위계획구역 <input type="checkbox"/> 택지개발지구 <input type="checkbox"/> 준보전산지 <input type="checkbox"/> 제3종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 근린상업지역 <input type="checkbox"/> 도로구역 <input type="checkbox"/> 상대보호구역 <input type="checkbox"/> 대로3류(폭 25m~30m) <input type="checkbox"/> 중로1류(폭 20m~25m) <input type="checkbox"/> 중로2류(폭 15m~20m) <input type="checkbox"/> 소로1류(폭 10m~12m) <input type="checkbox"/> 주차장 <input type="checkbox"/> 완충녹지 <input type="checkbox"/> 법정동 		
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2025/ 07/ 02</p> <p style="text-align: center;">경기도 파주시 장</p>			<p>축척 1/1300</p> <p>수입증지 붙이는곳</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>수수료 전자결제 인원</p> </div>		



◆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 제3호서식] <개정 2023. 8. 1>

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120222181893951	고유번호	4148010900-3-10410003	명칭	호수/기구수/세대수
대지위치	경기도 파주시 다물동		1041-3외 1필지	도로명주소	200호/0기구/0세대
※대지면적	2,834 m ²	연면적	18,735.06 m ²	※지역	※구역
건축면적	1,693.32 m ²	용적률	11,293.79 m ²	주구조	주용도
※건폐율	59.75 %	※용적률	398.51 %	높이	지붕
※조경면적	m ²	※공개공지/공간면적	206 m ²	※건축선 후퇴면적	※건축선 후퇴거리
			m		

건축물 현황						건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)		
주1	지3층	철근콘크리트구조	주차장,계단실,ELEV,전기실,기계실	2,488.74	주1	2층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설	1,667.7		
주1	지2층	철근콘크리트구조	주차장,계단실,ELEV,기계실	2,527.74	주1	3층	철근콘크리트구조	업무시설,제1,2종근린생활시설	1,644.42		
주1	지1층	철근콘크리트구조	주차장,근린생활시설	2,424.79	주1	4층	철근콘크리트구조	업무시설,제2종근린생활시설	1,644.42		
주1	1층	철근콘크리트구조	제1,2종근린생활시설	1,549.88	주1	5층	철근콘크리트구조	업무시설,제1,2종근린생활시설	1,644.42		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 6월 26일

파주시장



담당자: 전 화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm [백상지 80g/㎡]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치 **경기도 파주시 다물동**

명칭 **호수가거구수/세대수**
 이터원2 200호/07구/0세대

지번 **1041-3외 1필지**
 지번 관련 주소 **경기도 파주시 해월1길 31 (다물동)**
 운정택지개발 3지구 F7-1-5블록
 도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주최장						승강기	승기	비상용	허기일	인허가 시기
			구분	육내	육외	인근	면적	승용					
건축주	주식회사무궁화신탁	110111-2*****	구분	182 대	대	대	대	대	4 대	대	대	대	2021.4.8.
설계자	이재근 내외건축사사무소	15033*****	5,6883	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	2021.4.8.
공사감리자	이재근 내외건축사사무소	15033*****	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	2021.4.21.
공사시공자 (임장관리인)	이강희 (주)삼기산업개발	110111-1*****	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	2022.9.27.

※건축물 인증 현황		인증명		유요기간		성능		건축물 구조 현황		내진설계 적용 여부		내진능력		내진설계 해석범		관리계획 수립 여부		건축물 관리 현황		

변동사항		변동내용 및 원인		변동일		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항													
변동일	2022.2.20.	변동내용 및 원인	인천파주보상판매부-5922호(2022.12.07)에 의거 운정택지개발 3지구 F7-1-4블록 ⇒ 다물동 1041-3번지 확장지번 변경	변동일	2022.12.1.	변동내용 및 원인	규작성 건축과 63243호(2022.11.30)에 의거 428호 업무시설(사무소) → 제2종근생(학원) 변경	변동일	2022.9.30.	변동내용 및 원인	건축과-507/61호(2022.09.26)에 의거 사용승인되어 신	변동일	2022.12.8.	변동내용 및 원인	건축과-64666호(2022.12.07)에 의거 428호 제2종	변동일		변동내용 및 원인		변동일	

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제4호의2서식) 개정 2023. 8. 1. >

집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120222181893951	고유번호	4148010900-3-10410003	명칭	호수기구숙/세대수 200호/0기구/0세대
대지위치	경기도 파주시 다물동		지번	1041-3외 1필지	이타원2
			도로명주소		
			경기도 파주시 해물1길 31 (다물동)		

변동사항		변동일	변동내용 및 원인
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2023.3.22.	근생(학원) → 제2종근생(교습소) 변경 허기3과-11125호(2023.03.22)에 의거 701호~704호 교육연구시설(학원) → 제2종근생(체육단련장) 변경 허기3과-17620호(2023.05.10)에 의거 523호 업무시설(사무소) ⇒ 제1종근생(활시설(미용원), 524호 업무시설(사무소) ⇒ 제2종근생(활시설(학원)) 변경 허기3과-27087호(2023.07.24)에 의거 714호~717호 방화구획 변경으로 7층 평면도 변경 허기3과-31180호(2023.08.24)에 의거 417호 업무시설(사무소) → 제2종근생(사무소) 변경 허기3과-31222호(2023.08.24)에 의거 418호 업무시설(사무소) → 제2종근생(사무소) 변경 허기3과-32565호(2023.09.05)에 의거 327호, 328호 업무시설(사무소) → 제2종근생(사무소) 변경 허기3과-39820호(2023.11.03)에 의거 417호 제2종근생(사무소) → 제2종근생(제조업소) 변경 허기3과-2614호(2024.01.23)에 의거 423호 업무시설(사무소) ⇒ 제2종근생(사무소) 변경 허기총괄과-6723호(2024.03.15)에 의거 315호~317호 제2종근생(사무소) ⇒ 제1종근생(인원) 변경 허기3과-17274호(2024.06.18)에 의거 314호 업무시설(사무소) ⇒ 제2종근생(사무소) 변경 허기총괄과-15645호(2024.07.03)에 의거 714호 제2종근생(제조업소) → 제2종근생(사무소) 변경	2024.8.13.	허기3과-22876호(2024.08.09)에 의거 325호, 426호, 520호 업무시설(사무소) ⇒ 제2종근생(사무소) 변경 허기3과-22878호(2024.08.09)에 의거 324호 업무시설(사무소) → 제2종근생(사무소) 변경 허기3과-27890호(2024.10.08)에 의거 320호 업무시설(사무소) ⇒ 제2종근생(사건관) 변경 허기총괄과-10535호(2025.05.12)에 의거 106호 제2종근생(일반음식점) ⇒ 제1종근생(소매점) 변경 - 이하여백 -
2023.5.11.		2024.10.11.	
2023.7.26.		2025.5.12.	
2023.8.29.			
2023.9.5.			
2023.11.3.			
2024.1.25.			
2024.3.15.			
2024.6.20.			
2024.7.3.			





집합건축물대장(전유부, 갑)



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

건물 ID 2220222181916645 고유번호 4148010900-3-10410003 명칭 이터위2 호명칭 124

대지위치 경기도 파주시 다율동 지번 1041-3 외 1필지 도로명주소 경기도 파주시 해운1길 31 (다율동)

전유부분

소유자 현황

구분	층별	※구조	용도	면적 (㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	오해자			
주	1층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(소매점)	53.43	650929-2*****	오해자	경기도 파주시 월릉면 은행나무길 15	1/1	2023.3.16. 소유권이전
공용부분									
구분	층별	구조	용도	면적 (㎡)	- 이하야백 -				
주	지1~3층	철근콘크리트구조	주차장	32.31					
주	지1층	철근콘크리트구조	방재실, 기전실	3.39					
주	각층	철근콘크리트구조	코아, 복도, 화장실	20.45					
		- 이하야백 -							

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 06월 26일

담당자 : 허가총괄과
전화 : 031-940-2966

파주시장



※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

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

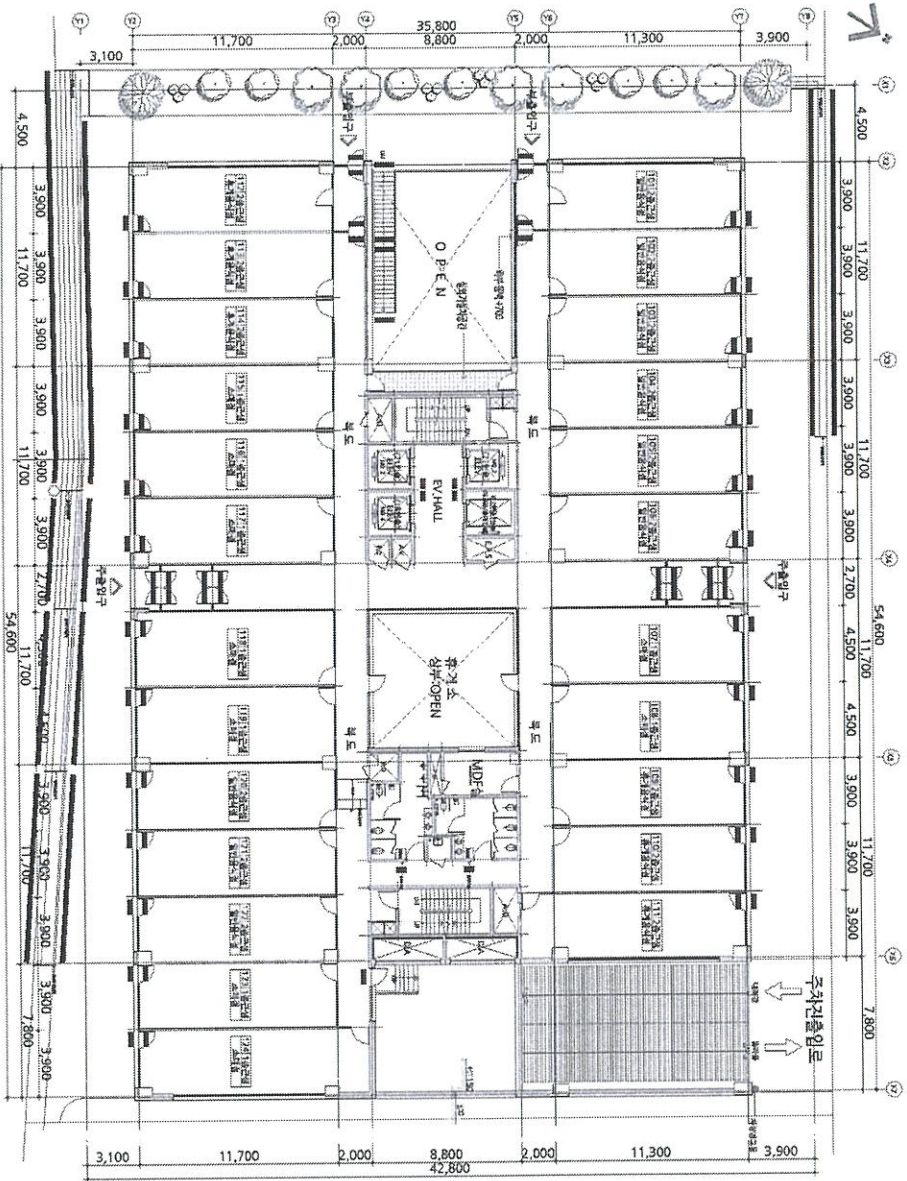
297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]



건축물 현황도

(1쪽 중계1쪽)

건물ID	2120222181893951	고유번호	4148010900-3-10410003	명칭	호수가구수/세대수
대지위치	경기도 파주시 다율동	지번	1041-3외1필지	도모명주소	이타원2
					경기도 파주시 해운1길 31 (다율동)



0022S
 고양시 100원
 2025.7.2
 도면번호: S221170
 중지발행시각: 10:46:31.754

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

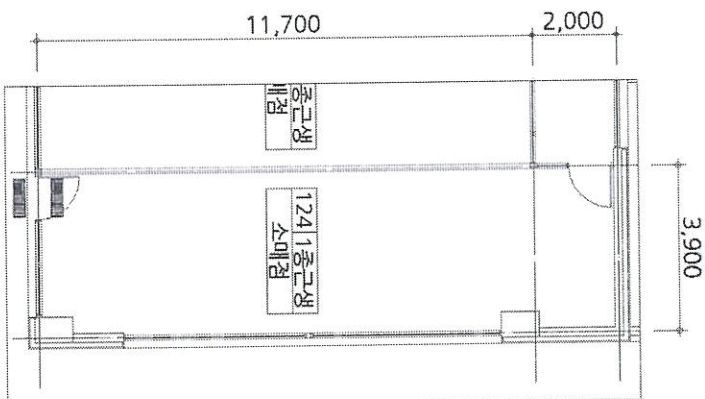
1:400
 도면 작성자

내외건축사사무소 이재근



건축물 현황도

건물ID	2220222181916645	고유번호	4148010900-3-10410003	명칭	이타워2	호명칭	124
대지위치	경기도 파주시 다율동	지번	1041-3 외 1필지	도로명주소	경기도 파주시 해운1길 31 (다율동)		



도면의 중대 25.7.2
1400원

NI5221170

※ 건축물 현황도 작성 시 도면 면적은 건축면적에 따라 결정되며, 여타 법령에 따라 다를 수 있습니다.

평면도 축척 1 : 150 도면 작성자

내외건축사사무소 이재근

건축물 현황도 작성 시 도면 면적은 건축면적에 따라 결정되며, 여타 법령에 따라 다를 수 있습니다.
(수일 증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)



회 보 서

우)10442 경기도 고양시 일산동구 일산로 142, 2층 228호 (백석동, 유니테크빌)
E-Mail : daeil11@KAPALAND.CO.KR 홈페이지 : http://www.idab.co.kr

TEL. 031-921-3939
FAX. 031-921-3980

문서번호 : DN252-062601

시행일자 : 2025-07-01

수 신 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관
김응석

참 조 : 경매11계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접 수	일자 시간		시		
	번호		결 재 · 공 람		
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 (주)감정평가법인 대일감정원의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.06.25자 귀 제 『2025타경3445』호로 저희 법인에 의뢰하신 『오혜자 소유물건(2025타경3445)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

(주)감정평가법인 대일감정원 경기북부지사

지사장 현기철



수수료 청구서

(전화: 031-921-3939, FAX: 031-921-3980)

문서번호 : DN252-062601

수 신 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.06.25 자 귀 제 『 2025타경3445 호로 의뢰하신 『 경기도 파주시 다율동 1041-3외 1필지 이타워2 1층 124호 에 대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	1,051,360	
실	여 비	236,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,200
	기타 실비	4,000
비 소 계	252,200	(1,195,000+149,000,000 x 8/10,000)x 0.8배 ≒ 1,051,360
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	1,303,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	130,300	
합 계	1,433,300	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	1,433,300	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

(주)신한은행 100-020-498086, 예금주 : (주)감정평가법인 대일감정원

(주)감정평가법인 대일감정원 경기북부지사

지사장 현기철

