

감정평가서

건명	주식회사 씨제이더블유코스메틱 소유물건 (2025타경4851)
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영
감정서번호	2025-4851

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 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.

윤제감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김이경

감정평가액	일십이억원정(₩1,200,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 씨제이더블유코스메틱 (2025타경4851)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 외	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.09.10	2025.08.29 ~ 2025.09.10	2025.09.10		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호 이	구분건물	2개호 하여	- 백	1,200,000,000
	합계					₩1,200,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 파주시 문발동 소재 “롯데아울렛” 북측 인근 “파주출판문화정보 국가산업단지” 내에 위치하는 구분건물 제1층 제101호, 제4층 제402호에 대한 의정부지방법원 고양지원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 감정평가방법

- 본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상 물건 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.
- 집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하였습니다.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.09.10을 기준시점으로 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 대상물건의 개요

소재지	경기도 파주시 문발동 639-2					
건물명	-					
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕					
층수	지하 1층 / 지상 4층					
용도	공장(지식산업센터)					
사용승인일	2015.08.26					
구분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전용률 (%)	대지지분 (㎡)	
1 1층 101호	158.49	90.21	248.7	63.73	108.21	
2 4층 402호	57.76	47.59	105.35	54.83	39.44	

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.

6. 그 밖의 사항

본건 내부구조 및 이용상태 등은 집합건축물 대장의 건축물현황도를 기초로 표준적인 이용 상황을 전제로 작성하였으니 경매진행시 참조하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II . 거래 사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

2. 거래 사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래 사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	주용도
					사용승인일	전유당단가(원/㎡)	
A	문발동 626- 11	아트팩토리엔제이에프 1층 비- 12*호	32.94	22.67	2022.06.15	210,099,050	근생
					2020.11.04	6,378,234	
B	문발동 626- 11	아트팩토리엔제이에프 5층 비- 52*호	32.53	22.39	2025.02.18	130,000,000	공장
					2020.11.04	3,996,311	

(2) 비교 사례의 선정

본건 인근지역 내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높은 사례 A, B를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됩니다.(1.00)

4. 시점수정치의 산정

(1) 개요

한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 자본수익률(집합상가)을 활용하여 산정하되, 기준시점 현재의 자본수익률이 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 지수만 적용하도록 합니다.

(2) 시점수정치 산정

[상업용부동산 지역별 자본수익률(집합상가 : 경기)]

거래사례 A	시점수정치(2022.06.15. ~ 2025.09.10.)
자본수익률	$(1 + 0.0046 \times 16/91) \times (1 + 0.0047) \times (1 + 0.0015) \times (1 - 0.0007) \times (1 + 0.0001) \times (1 - 0.0004) \times (1 + 0.0022) \times (1 + 0.0036) \times (1 + 0.0043) \times (1 + 0.0032) \times (1 + 0.0015) \times (1 + 0.0007) \times (1 + 0) \times (1 + 0 \times 72/91) \approx 1.0217$

거래사례 B	시점수정치(2025.02.18. ~ 2025.09.10.)
자본수익률	$(1 + 0.0007 \times 42/90) \times (1 + 0) \times (1 + 0 \times 72/91) \approx 1.00033$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교치의 산정

(1) 외부요인 비교

조 건	항 목	세부항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	도로의 폭, 포장상태
		계통 및 연속성
	가구(block)의 상태	가구의 정연성, 가구시설의 상태
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
자연환경	지반, 지질 등	
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역·지구·구역 등, 용적·고도제한, 기타규제사항
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

(2) 건물요인 비교

조 건	항 목
시공상태, 관리상태	건물의 구조 및 안정성, 층고 등 정기적인 전체 건물의 유지보수 등의 체계
용도(이용상황)	건물의 용도에 따른 건축비용의 정도
노후도	준공시점 및 실제 경과년수, 잔존 내용년수
부대설비	냉난방설비, 위생설비, 승강기설비 등
주차장	건물 내 주차시설 상태 및 인근 공용주차장의 여부
전용률	건물별 전용률의 차이는 분양면적당 단가 및 전유면적당 단가에 영향
입점업종	건물 내 주된 입점업종에 따라 가치형성요인에 영향(병원, 학원, 음식점 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 개별 요인 비교

조 건	항 목
층별효용 (층별 수익성)	층별에 따른 수익성 정도(임대수준)
	고객의 유입동선에 따른 효용
	지하층/지상층 여부
	엘리베이터 이용 여부
	일조, 채광, 조망의 정도
위치별 효용 (호별 수익성)	위치에 따른 수익성 정도(임대수준)
	고객의 유입동선에 따른 접근성
	일조, 채광, 조망의 정도
	엘리베이터, 계단에의 접근성
	상가의 형성(정형/부정형 여부)
면적의 대소	상권 상태 및 인근상가의 규모를 고려할 때 적정규모인지여부(과소/과대 여부)
관리상태	내부 마감상태, 수선유지상태

(4) 개별 요인 비교치

기호	층/호	비교사례	외부요인	건물요인	개별요인	격차율
1	제1층 제101호	A	1.00	0.95	1.00	0.950
2	제4층 제402호	B	1.00	0.95	1.00	0.950

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

기호	거래사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	비준가액 (원)
1	6,378,234	1.00	1.0217	1.00	0.950	6,190,810	158.49	981,000,000
2	3,996,311	1.00	1.00033	1.00	0.950	3,797,748	57.76	219,000,000

III. 참고가격자료

1. 인근 경매 낙찰가율 통계

지역 / 기간	경기 파주시 2024년 09월 ~ 2025년 08월
---------	------------------------------

구 분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가(원)	총낙찰가(원)	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트형공장	1,551,000,000	751,490,999	48.5	44	7	15.9
근린상가	36,462,981,700	19,587,158,700	53.7	241	37	15.4
오피스텔(상가)	5,847,000,000	2,569,370,901	43.9	180	9	5.0

[최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율 (출처 : 인포케어)]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 인근 평가전례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	평가목적	기준시점	평가금액(원)
							사용승인일	전유당단가(원/㎡)
A	문발동 632- 4	그룹에이치 컴퍼니파주사옥	1층 10*호	343.33	183.12	담보	2024.08.26	2,350,000,000
							2018.08.14	6,844,727
B	문발동 627	주건축물제1동	1층 10*호	258.32	243.45	경매	2024.07.03	1,627,000,000
							2015.04.13	6,298,390
C	문발동 638	-	1층 10*호	294.58	200.46	담보	2024.04.29	1,760,000,000
							2014.12.11	5,974,608
D	문발동 627- 3	영화사집	4층 40*호	29.04	22.67	담보	2025.05.22	104,000,000
							2015.11.11	3,581,267
E	문발동 626- 11	아트팩토리 엔제이에프	4층 41*호	56.53	38.91	경매	2025.04.25	236,000,000
							2020.11.04	4,174,774
F	문발동 639- 2	-	4층 40*호	184.32	125.85	경매	2024.10.31	598,000,000
							2015.08.26	3,244,358

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였습니다.

2. 감정평가액

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	문발동 639-2	제1층 제101호	158.49	108.21	981,000,000
2	문발동 639-2	제4층 제402호	57.76	39.44	219,000,000
합 계			-		1,200,000,000

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	< 1동의 경기도 파주시 문발동	건물의 639-2	표시 > 공장	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층			981,000,000	비준가액 (공용부분 포함평가)
	[도로명주소] 경기도 파주시 회동길 455-2				지1층 1층 2층 3층 4층	486.44 242.49 326.6 330.35 317.08		
	< 전유부분의	건물의	표시 >	(내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호	158.49	158.49		
1	< 대지권의 경기도 파주시 문발동	목적인 639-2	토지의 대	표시 > 준공업지역	684.4		108.21	배분내역 토 지 : 294,300,000 건 물 : 686,700,000
	1. 소유권 ----- 대지권				108.21 684.4 × ----- 684.4			
2	< 1동의 경기도 파주시 문발동	건물의 639-2	표시 > 공장	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층				
	[도로명주소] 경기도 파주시 회동길 455-2			지1층 1층 2층 3층 4층	486.44 242.49 326.6 330.35 317.08			

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	< 전유부분의 목적인 경기도 파주시 문발동	건물의 목적인 639-2	표시 >	(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	57.76	57.76	219,000,000	비준가액 (공용부분 포함평가)
	표시 >		준공업지역	684.4				
	1. 소유권		39.44					
	----- 대지권		684.4 × ----- 684.4	39.44				
합 계				이 하	여	백	₩1,200,000,000.-	
				이 하	여	백		

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 문발동 소재 "롯데아울렛" 북측 인근 "파주출판문화정보 국가산업단지" 내에 위치하며, 주위는 공장(지식산업센터), 근린생활시설 등이 혼재하여 있는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시 됩니다.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통의 이용편의성은 보통시 됩니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건 내 제1층 제101호, 제4층 제402호로서,
외벽 : 벽돌쌓기 마감 등
내벽 : 인테리어 마감 등
창호 : 샷시 창호입니다.

(4) 이용상태

기호 1 : 제2종근린생활시설이며 현황 음식점(better protein)입니다.

기호 2 : 공장(지식산업센터)입니다.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 소화전설비, 승강기설비 등을 갖추고 있습니다.

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

인접지 대비 등고평탄한 가장형 토지로서, 공업용 건부지로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로에 접하여 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준공업지역(파주출판문화정보 국가산업단지), 소로3류(폭 8m 미만)(파주출판문화정보 국가 산업단지), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 군사 기지 및 군사시설기타(15미터위임(2022.01.25))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)((08.12.30))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 국가산업단지(2013-02-26) <산업입지 및 개발에 관한 법률>, 산업시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역((2009.11.26))<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

광역위치도



소재지	경기도 파주시 문발동 639-2 1층 101호외
-----	----------------------------



상세위치도



소재지	경기도 파주시 문발동 639-2 1층 101호외
-----	----------------------------



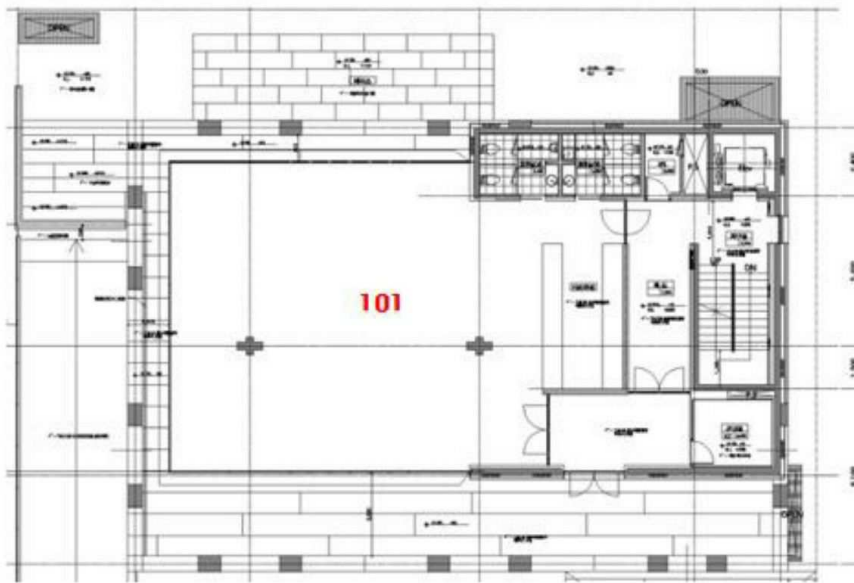
내부구조도



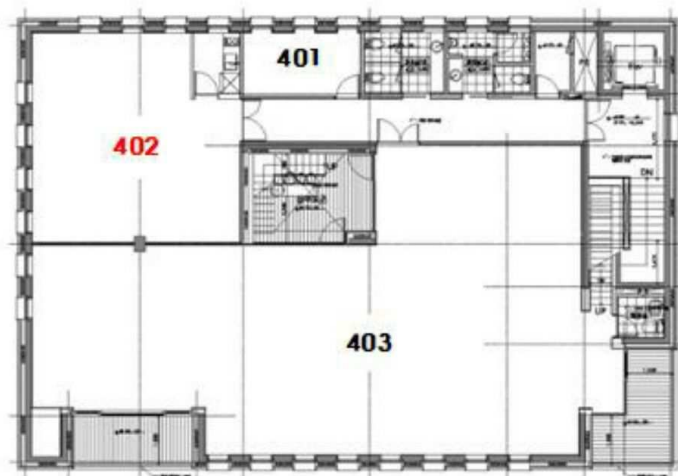
소재지

경기도 파주시 문발동 639-2 1층 101호외

None Scale



[제1층 오벨배치도 및 제101호 내부구조도]



[제4층 오벨배치도 및 제402호 내부구조도]







1



1



2



2

