

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 박상규
건명	권정석 소유물건 (2025타경1590)
평가서번호	삼일 192504-31-00126

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보 감정평가 시 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)감정평가법인 삼일

충북지사 T:043-215-1601 F:043-215-1603

(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사 신현기

申 鉉 璠



(주)감정평가법인 삼일

충북지사장

신현기

(서명인)



감정평가액	삼십사억구천육백만원정 (₩3,496,000,000.-)			
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 박상규	감정평가목적	법원경매	
제출처	청주지방법원 경매3계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	권정석 (2025타경1590)	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
(기타참고사항)	-	2025.04.04.	2025.04.04.	2025.04.08.

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종별	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
구분건물	8세대	구분건물	8세대	-	3,496,000,000
		< 이	하 여 백 >		
합계					₩3,496,000,000

심사확인

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

심사자 감정평가사 명노철

명 노 철



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 평가개요

1. 평가개요

본건은 충청북도 청주시 상당구 용암동 소재 '용아초등학교' 북서측 인근에 위치하는 구분건물(부성타워 제5층 제501 ~ 제508호)로서, 청주지방법원의 경매(임의) 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치 및 기준시점

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라, '시장가치'를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 04월 04일을 기준으로 평가함.

나. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 04월 04일에 실시하였음.

다. 감정평가 조건

없음.

3. 감정평가 근거 및 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 제법규, 감정평가 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

- 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방법에는 '비용성'에 기초한 원가방식, '시장성'에 기초한 비교방식, '수익성'에 기초한 수익방식이 있음.
- 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 '비용성'에 근거하며, 공급측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.
- 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 '원가법', 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속적으로 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 '적산법' 등이 있음.
- 비교방식이란 대상물건이 '어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가'라는 '시장성'에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.
- 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 '거래사례비교법', 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 '공시지가기준법' 등이 있음.
- 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 '어느 정도 수익을 얻을 수 있는가'라는 '수익성'에 근거하며, 투자측면에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 '수익환원법', 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 '수익분석법' 등이 있음.

2) 감정평가방법의 적용

- 본건 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항 및 제16조 등에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 감정평가 하였음.
- 구분소유권의 대상인 건물부분과 그 대지사용권인 토지를 일괄로 감정평가함에 있어, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 '거래사례비교법'으로 감정평가 하였음.
- 본건 구분건물의 감정평가액을 결정함에 있어 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거하여 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건의 특성 등으로 인하여 인근에 가치형성요인에 있어 비교가능성이 높은 유사 부동산의 적정한 임대료수준의 포착이 어려운 점 등, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서규정에 따른 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우 등에 해당하는 것으로 사료되어, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 조정 없이, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례, 경기동향 등을 종합 참작하여 거래사례비교법에 의해 산정된 비준가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 그 밖의 사항

- 본건의 위치 및 내부확인은 현황 점유사용부분, '집합건축물대장' 상 '건축물현황도', 현장조사에 의하였으니, 경매 진행시 재확인하시기 바람.
- 본건 일련번호 (3) ~ (6) 및 (7) ~ (8)은 각각 경계벽 없이 일체로 이용 중인 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

II. 감정평가액 산출근거

1. 대상 부동산 개황

소재지	충청북도 청주시 상당구 용암동 3085 [도로명주소] 충청북도 청주시 상당구 중고개로141번길 11-6 (용암동)							
건물명 및 동·호수	부성타워 제5층 제501호 외 7개호							
건물의 개황	구 지 조 봉	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		사용승인 일 자	2021. 11. 24			
	연 면 적	10,465.9㎡		용도지역	일반상업지역			
	규 모	층 수	지하2층/지상10층		대지면적	1,281㎡		
		총동수	1동					
		총호수	66호					
	주 용 도(해당동)	제2종근린생활시설		지 목	대			
용 적 율	653.25%		건 폐 율	79.38%				
설 비 현황	난방 설비	냉방 설비	위생 급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	주차 설비	기타 설비
	○	○	○	○	○	○	○	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	집합건축물 대장상 용도 (현황)
면적 번호	층·호수					
1	제5층 제501호	76.14	54.27	130.41	15.9618	위락시설 (유흥주점)
2	제5층 제502호	59.22	42.21	101.43	12.4148	위락시설 (유흥주점)
3	제5층 제503호	107.31	76.49	183.8	22.4963	위락시설 (유흥주점)
4	제5층 제504호	74.52	53.12	127.64	15.6222	위락시설 (유흥주점)
5	제5층 제505호	74.52	53.12	127.64	15.6222	위락시설 (유흥주점)
6	제5층 제506호	107.31	76.49	183.8	22.4963	위락시설 (유흥주점)
7	제5층 제507호	68.62	48.91	117.53	14.3854	위락시설 (유흥주점)
8	제5층 제508호	85.2	60.73	145.93	17.8612	위락시설 (유흥주점)

※ 집합건축물대장등 기준. 기타사항 후첨 '구분건물감정평가요항표' 참조 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례 비교법

가. 개요

본건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 제반입지조건, 부근의 상황, 건물의 구조, 층별·향별·위치별 효용성, 관리상태 등 제반 가치형성요인과 인근지역 내 동유형 유사부동산의 가격수준 등을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 토지의 소유권·대지권을 일괄로하여 대상물건의 가액을 산정하였음.

나. 거래사례의 선정

1) 거래사례의 선정기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례.
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례.
- ③ 대상 물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교 가능한 사례 등.

2) 인근 유사부동산의 거래사례

(출처 : KAIS 및 등기사항전부증명서)

기호	소재지	건물명	동·층·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
		용도				전유면적당 단가(원/㎡)	사용승인일
A	상당구 용암동 3085	부성타워	제7층 제***호	85.2	17.8612	446,371,900	2022.04.04
		유흥주점				5,239,107	2021.11.24
B	상당구 용암동 3085	부성타워	제7층 제***호	74.52	15.6222	403,882,200	2022.04.04
		유흥주점				5,419,783	2021.11.24
C	상당구 용암동 3085	부성타워	제6층 제***호	107.31	12.4148	569,978,300	2022.04.04
		유흥주점				5,311,512	2021.11.24
D	상당구 용암동 3085	부성타워	제5층 제***호	107.31	22.4963	569,978,300	2022.04.01
		유흥주점				5,311,512	2021.11.24

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 거래사례의 선정

본건과 위치적·물적 특성이 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례 B 를 선정함.

다. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나, 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 말함.

결정의견	본건 인근 및 동일수급권 내 유사지역 부동산의 거래사례 및 시세 등으로 미루어 볼 때 거래 당사자 간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개입되어 있지 않은 정상적인 거래로 판단되는 바 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

라. 시점수정

1) 자본수익률 기준 시점수정치

시점수정이란 비교 사례의 거래시점과 대상 물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 비교 사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업을 말하며, 한국부동산원에서 발표하는 “상업용부동산 임대 동향조사” 중 본건과 물적유사성이 있는 집합상가의 지역별 자본수익률 통계를 활용하여 산정하였음.(일련번호 (1) ~ (8)에 적용)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(1) 자본수익률

(출처 : 한국부동산원, 단위 : %)

충청북도 집합 자본수익률				
구분	1분기	2분기	3분기	4분기
2022년	-	0.32	0.27	0.04
2023년	-0.37	-0.43	-0.47	-0.06
2024년	0.28	0.26	-0.02	-0.18

(2) 시점수정치

- 거래사례 B 시점수정치

거래사례 B 시점수정치 (충청북도 집합상가 자본수익률)		
기간	계산식	시점수정치
2022-04-04 ~ 2025-04-04	$(1+0.0032 \times 88/91) \times (1+0.0027) \times (1+0.0004)$ $\times (1-0.0037) \times (1-0.0043) \times (1-0.0047) \times (1-0.0006)$ $\times (1+0.0028) \times (1+0.0026) \times (1-0.0002) \times (1-0.0018)$ $\times (1-0.0018 \times 94/92) \div 0.99442$	0.99442

※ 시점수정의 경우 자본수익률이 조사·발표되지 아니한 분기는 조사·발표된 분기별 자본수익률 중 기준시점에 가장 가까운 분기의 자본수익률을 기준으로 연장하여 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인

가치형성요인 (상업용)	
항 목	세부항목
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등
단지내부요인	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
호별 요인	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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 가치형성요인의 비교치

구분	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인
일련번호 (1) /거래사례 B	1.00	1.00	0.96	1.00	0.960
일련번호 (2) /거래사례 B	1.00	1.00	0.96	1.00	0.960
일련번호 (3) /거래사례 B	1.00	1.00	1.02	1.00	1.020
일련번호 (4) /거래사례 B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
일련번호 (5) /거래사례 B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
일련번호 (6) /거래사례 B	1.00	1.00	1.02	1.00	1.020
일련번호 (7) /거래사례 B	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
일련번호 (8) /거래사례 B	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980

기호	결정의견
일련번호 (1) / 거래사례 B	본건 일련번호 (1)은 거래사례 B와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.
일련번호 (2) / 거래사례 B	본건 일련번호 (2)는 거래사례 B와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.
일련번호 (3) / 거래사례 B	본건 일련번호 (3)은 거래사례 B와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 우세함.
일련번호 (4) / 거래사례 B	본건 일련번호 (4)는 거래사례 B와 비교하여 개별요인 대등함.
일련번호 (5) / 거래사례 B	본건 일련번호 (5)는 거래사례 B와 비교하여 개별요인 대등함.
일련번호 (6) / 거래사례 B	본건 일련번호 (6)은 거래사례 B와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 우세함.
일련번호 (7) / 거래사례 B	본건 일련번호 (7)은 거래사례 B와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.
일련번호 (8) / 거래사례 B	본건 일련번호 (8)은 거래사례 B와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 대상 부동산의 적용단가

일련 번호	거래사례 전유면적당 단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인	적용단가 (원/㎡)
1	5,419,783	1.000	0.99442	0.960	5,173,959
2	5,419,783	1.000	0.99442	0.960	5,173,959
3	5,419,783	1.000	0.99442	1.020	5,497,331
4	5,419,783	1.000	0.99442	1.000	5,389,541
5	5,419,783	1.000	0.99442	1.000	5,389,541
6	5,419,783	1.000	0.99442	1.020	5,497,331
7	5,419,783	1.000	0.99442	0.980	5,281,750
8	5,419,783	1.000	0.99442	0.980	5,281,750

2) 거래사례비교법 의한 시산가액

일련 번호	적용단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액(원)	결정가액 (원)	비 고
1	5,173,959	76.14	393,945,238	394,000,000	-
2	5,173,959	59.22	306,401,852	306,000,000	-
3	5,497,331	107.31	589,918,590	590,000,000	-
4	5,389,541	74.52	401,628,595	402,000,000	-
5	5,389,541	74.52	401,628,595	402,000,000	-
6	5,497,331	107.31	589,918,590	590,000,000	-
7	5,281,750	68.62	362,433,685	362,000,000	-
8	5,281,750	85.2	450,005,100	450,000,000	-
합계				3,496,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 참고자료

1. 인근 부동산 탐문조사

인근 유사 부동산	본건이 소재하는 인근 유사 부동산의 가격 수준은 전유면적당 5,000,000원/㎡ ~ 5,500,000원/㎡ 수준이며, 층별 및 위치별 효용 등에 따라 가격차이가 존재함.
--------------	---

2. 인근 평가선례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 KAPA HUB)

기호	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	평가 목적	기준시점	비고
		용도			전유면적당단가 (원/㎡)		사용승인일	
E	상당구 용암동 3085	부성타워	제7층 제***호	78.96	402,000,000	법원 경매	2024.11.25	-
		유흥주점			5,091,185		2021.11.24	
F	상당구 용암동 3085	부성타워	제6층 제***호	85.2	416,000,000	담보	2022.05.04	-
		유흥주점			4,882,629		2021.11.24	
G	상당구 용암동 3085	부성타워	제5층 제***호	107.31	534,000,000	담보	2022.04.14	일련번호 (3)
		유흥주점			4,976,237		2021.11.24	

3. 최근 1년간 낙찰가율 통계분석

충청북도 청주시 상당구 2024년 4월 ~ 2025년 3월						
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가(원)	총낙찰가(원)	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
근린상가	18,922,729,050	9,640,784,099	50.90	264	25	9.50

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정의견

1. 감정평가액의 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 비준가액을 기준으로 상기 참고가격 자료(인근 유사부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 평가선례, 낙찰가율 통계분석 등)의 분석내용 등을 종합적으로 참작하여 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액의 결정

일련번호	호수	감정평가액(원)
1	제5층 제501호	394,000,000
2	제5층 제502호	306,000,000
3	제5층 제503호	590,000,000
4	제5층 제504호	402,000,000
5	제5층 제505호	402,000,000
6	제5층 제506호	590,000,000
7	제5층 제507호	362,000,000
8	제5층 제508호	450,000,000
구분건물 감정평가액(합계)		3,496,000,000

(구분건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
	충청북도 청주시 상당구 용암동 [도로명주소]	3085 부성타워	제2종근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층				
				지2층	1,008.96			
	충청북도 청주시 상당구 중고개로 141번길 11-6			지1층	965.68			
				1층	931.05			
				2층	905.02			
				3층	905.02			
				4층	905.02			
				5층	905.02			
				6층	905.02			
				7층	905.02			
				8층	708.55			
				9층	707.57			
				10층	713.97			

(구분건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	1. 동소	3085	대	제2종근린생활시설	1,281		394,000,000	비준가액 (공용면적 54.27㎡ 포함)
				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	76.14	76.14		
2				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	59.22	59.22	306,000,000	비준가액 (공용면적 42.21㎡ 포함)
				1. 소유권 /대지권	15.9618 $1,281 \times \frac{15.9618}{1,281}$	15.9618		
3				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제503호	107.31	107.31	590,000,000	비준가액 (공용면적 76.49㎡ 포함)
				3. 소유권 /대지권	22.4963 $1,281 \times \frac{22.4963}{1,281}$	22.4963		
4				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제504호	74.52	74.52	402,000,000	비준가액 (공용면적 53.12㎡ 포함)
				4. 소유권 /대지권	15.6222 $1,281 \times \frac{15.6222}{1,281}$	15.6222		

(구분건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
5				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제505호	74.52	74.52	402,000,000	비준가액 (공용면적 53.12㎡ 포함)
				5. 소유권 /대지권	15.6222 $1,281 \times \frac{\quad}{1,281}$	15.6222		
6				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제506호	107.31	107.31	590,000,000	비준가액 (공용면적 76.49㎡ 포함)
				6. 소유권 /대지권	22.4963 $1,281 \times \frac{\quad}{1,281}$	22.4963		
7				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제507호	68.62	68.62	362,000,000	비준가액 (공용면적 48.91㎡ 포함)
				7. 소유권 /대지권	14.3854 $1,281 \times \frac{\quad}{1,281}$	14.3854		
8				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제508호	85.2	85.2	450,000,000	비준가액 (공용면적 60.73㎡ 포함)
				8. 소유권 /대지권	17.8612 $1,281 \times \frac{\quad}{1,281}$	17.8612		
합 계							₩3,496,000,000.-	

(구분건물) 감정평가요항표

1. 위치	4. 토지의 형상 및 이용상태 등	7. 건물의 구조	10. 임대사항
2. 주위환경	5. 인접도로상태	8. 이용상황	11. 공부와의 차이
3. 교통상황	6. 도시계획 및 기타 공법관계	9. 부대설비	12. 기타 참고사항

1. 위치

본건은 충청북도 청주시 상당구 용암동 소재 '용아초등학교' 북서측 인근에 위치함.

2. 주위환경

인근은 아파트, 근린생활시설 및 편의시설, 유흥 및 위락시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

3. 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시됨.

4. 토지의 형상 및 이용상태 등

가장형 평지로서, 기준시점 현재 '상업용 건부지'로 이용 중임.

5. 인접 도로상태

남동측, 남서측, 북서측으로 각각 노폭 약 15M 내외의 포장도로와 접함.

6. 도시계획 및 기타 공법관계

도시지역, 일반상업지역, 상업용지(건폐율 80%이하, 용적률 700%이하), 지구단위계획구역(청주동남지구), 종로2류(폭 15m~20m)(2013-01-08)(접함), 종로2류(폭 15m~20m)(접함), 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 임.

(구분건물) 감정평가요항표

1. 위치	4. 토지의 형상 및 이용상태 등	7. 건물의 구조	10. 임대사항
2. 주위환경	5. 인접도로상태	8. 이용상황	11. 공부와의 차이
3. 교통상황	6. 도시계획 및 기타 공법관계	9. 부대설비	12. 기타 참고사항

7. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 건물 내 제5층 제501호 ~ 제508호로서,
(사용승인일 2021.11.24)

외 벽 : 치장 벽돌 쌓기 및 페어그라스창 마감 등,

내 벽 : 내부 인테리어 마감 등,

창 호 : 샷시 단창 및 이중창 마감 등임.

8. 이용상황

일련번호 (1), (2) : 위락시설(기준시점 현재 '공실')

일련번호 (3) ~ (6) : 위락시설(기준시점 현재 '별방')

일련번호 (7) ~ (8) : 위락시설(기준시점 현재 '별방2')

9. 부대설비

기본적인 급·배수설비, 도시가스설비, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비, 주차장 설비 등이 되어 있음.

10. 임대사항

임대사항 미상임.

11. 공부와의 차이

없음.

(구분건물) 감정평가요항표

1. 위치	4. 토지의 형상 및 이용상태 등	7. 건물의 구조	10. 임대사항
2. 주위환경	5. 인접도로상태	8. 이용상황	11. 공부와의 차이
3. 교통상황	6. 도시계획 및 기타 공법관계	9. 부대설비	12. 기타 참고사항

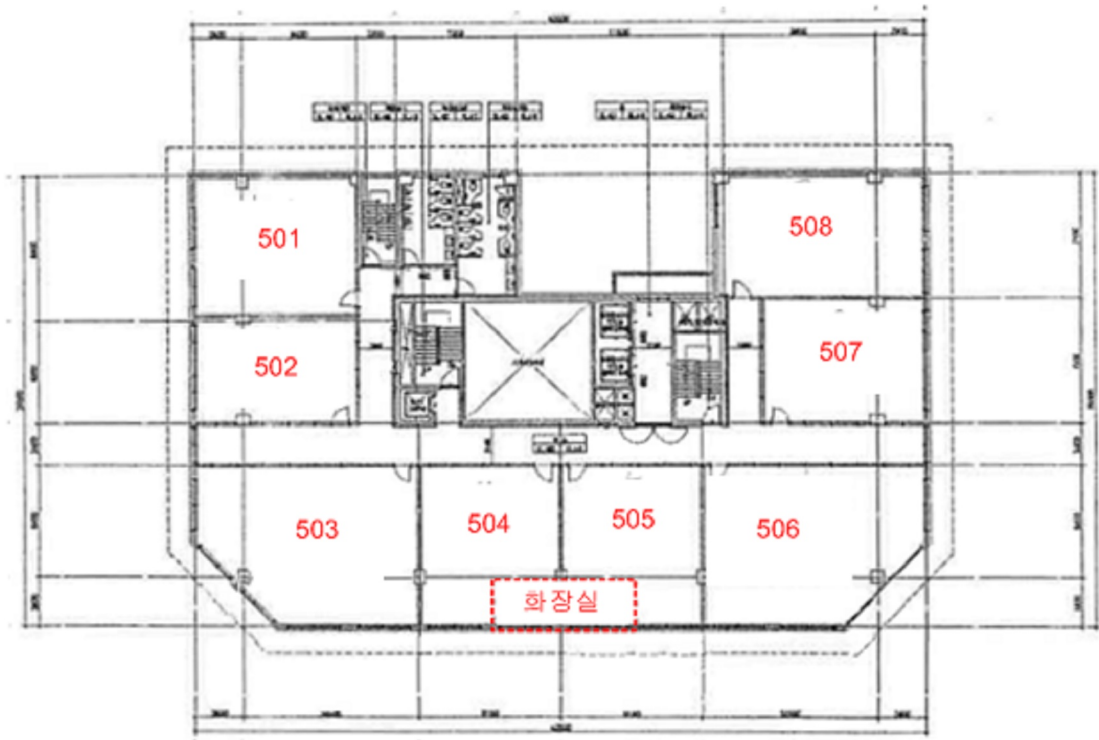
12. 기타 참고사항

일련번호 (3) ~ (6) 및 (7) ~ (8)은 각각 경계벽 없이 일체로 이용 중임.

호 별 배 치 도



S: 축척없음

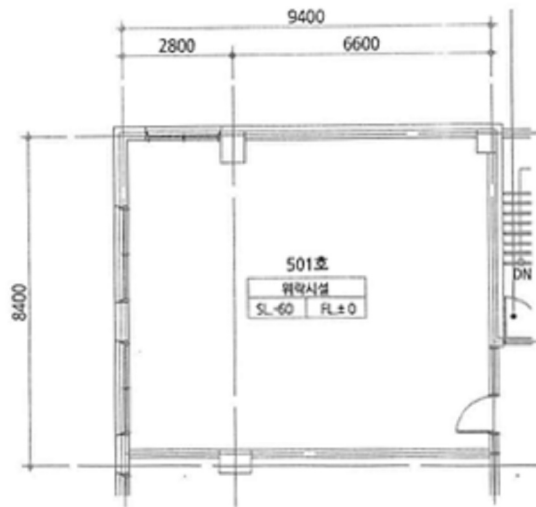


[호 별 배 치 도]

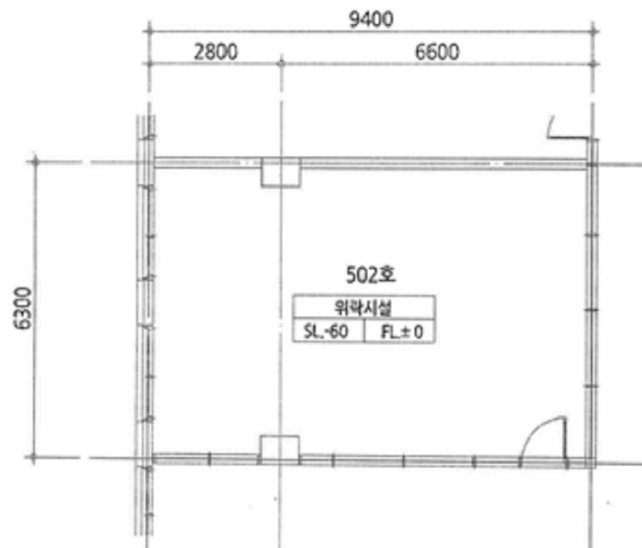
본건 : 부성타워 제5층 제501 ~제508호

내 부 구조 도 (1)

S: 축척없음



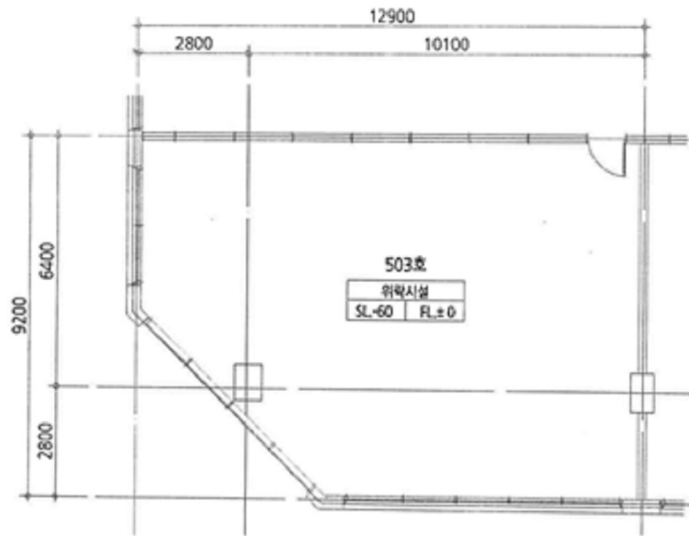
[일련번호 ① : 제501호]



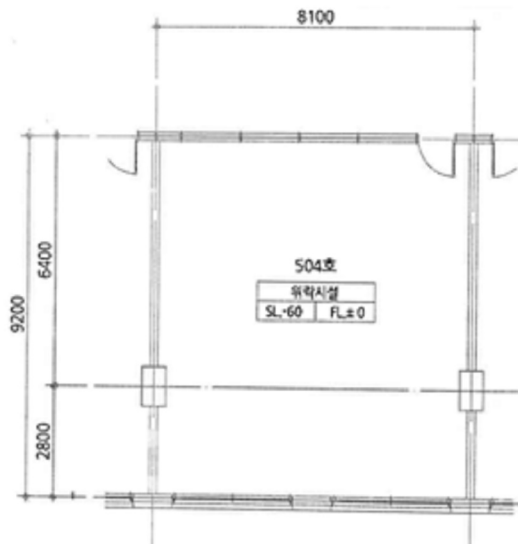
[일련번호 ② : 제502호]

내 부 구조 도 (2)

S: 축척없음



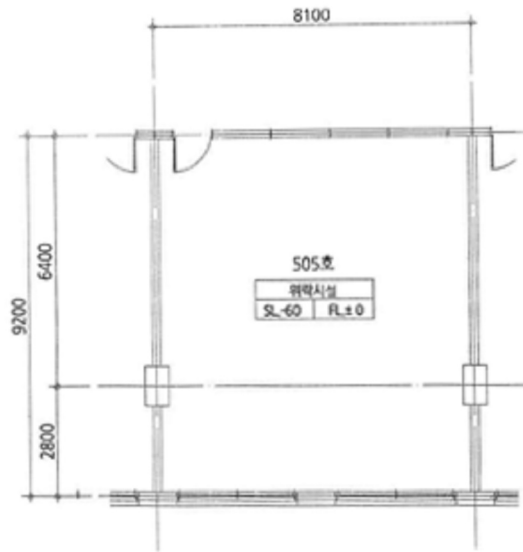
[일련번호 ③ : 제503호]



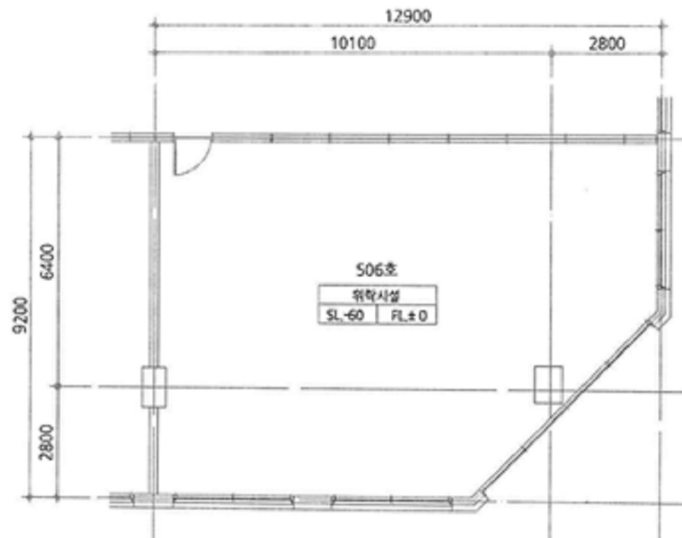
[일련번호 ④ : 제504호]

내 부 구조 도 (3)

S: 축척없음



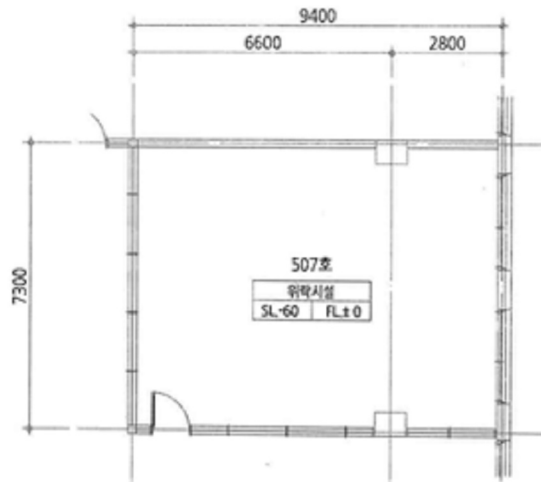
[일련번호 ⑤ : 제505호]



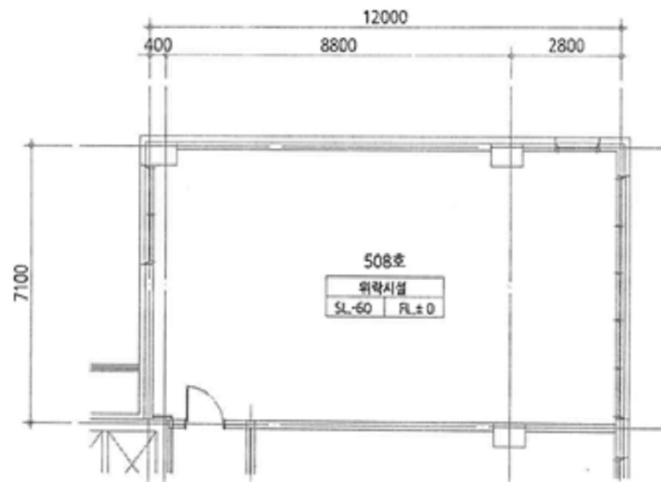
[일련번호 ⑥ : 제506호]

내 부 구조 도 (4)

S: 축척없음



[일련번호 ⑦ : 제507호]



[일련번호 ⑧ : 제508호]

사 진 용 지 (1)



[본건 전경 (1)]



[본건 전경 (2)]



[일련번호 ① 전경]

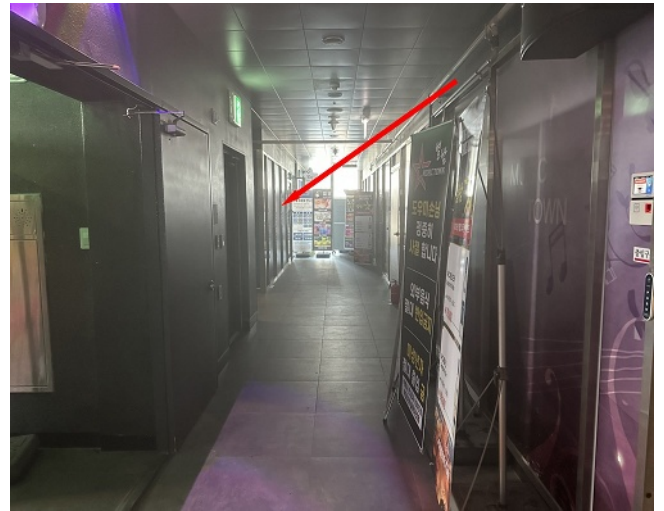


[일련번호 ② 전경]

사 진 용 지 (2)



[일련번호 ③ ~ ⑥ 전경]



[일련번호 ⑦ ~ ⑧ 전경 (1)]



[일련번호 ⑦ ~ ⑧ 전경 (2)]



[주위환경]



(주)감정평가법인 삼일

문서번호 : 삼일 192504-31-00126

시행일자 : 2025. 04. 10.

수 신 : 청주지방법원 사법보좌관 박상규

참 조 : 경매3계

제 목 : 감정평가 회보

1. 우리 법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 깊이 감사드리며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025.04.02.자 귀 제 『 2025타경1590 』호로 의뢰하신 『 권정석 소유물건(2025타경1590) 』 건에 대하여 불임과 같이 감정평가하여 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

불 임 : 1. 감정평가서 1부
2. 청구서 1부 끝.

(주)감정평가법인 삼일

충북지사장 신현기

수수료 청구서

감정평가서번호 : 삼일 192504-31-00126호

청주시방법원 사법보좌관 박상규 귀하

삼백일십사만칠천일백원정 (₩3,147,100.-)

2025. 04. 02자 귀 제 『 2025타경1590 』호로 의뢰하신 『 권정석 소유물건(2025타경1590) 』건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 『 감정평가법인등의 보수에 관한 기준 』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
(가) 평가수수료	2,553,440	● 평가수수료 ●
(나) 실비	여비	212,000
	물건조사비	80,000
	공부발급비	8,000
	기타실비	8,000
	특별용역비	-
소계	308,000	
합계(가 + 나, 천원미만 절사)	₩2,861,000	
부가가치세	₩286,100	
총계	₩3,147,100	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩3,147,100	

□ 일반: $(1,195,000 + (3,496,000,000 - 1,000,000,000) \times 8/10,000) \times 0.8 = 2,553,440$
□ 평가수수료 : 2,553,440

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(192504-31-00126)로 하여주시기 바랍니다.

【계좌번호】

◆ 농협은행

301-0177-5198-11

예금주 : (주)감정평가법인 삼일

(주)감정평가법인 삼일 충북지사

TEL. 043-215-1601 FAX. 043-215-1603

[사업자등록번호 : 623-85-00080]