

# 감정평가서

건명	주식회사 학산리젠다빌 소유물건 (2025타경12038)
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 이명애
감정서번호	AP01-250718-058

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.

에이플러스감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
채 윤 은

감정평가액	이십억일천이백만원정(W2,012,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 이명애	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대전지방법원 천안지원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 학산리젠다빌 (2025타경12038)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.08.13	2025.08.11 ~ 2025.08.13	2025.08.13		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	5개호  이	구분건물	5개호  하  여	-	2,012,000,000  백
	합 계					W2,012,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I . 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 충청남도 천안시 서북구 성정동 소재 “천안성정중학교” 남동측 인근의 ‘학산리젠다빌-2차 비동’ 과 ‘학산리젠다빌-2차 에이동’ 및 “롯데마트 성정점” 동측 인근의 ‘학산리젠다빌3차’ 내의 구분상가 5개호로서 대전지방법원 천안지원의 경매를 위한 감정평가건임.

### 2. 평가기준

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가에 관련된 제반 법규 및 감정평가 일반이론에 의거 평가하였음.

### 3. 기준가치 및 평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 ‘시장가치’ 를 기준으로 평가하였으며, 별도의 평가조건은 없음.

시장가치란 대상물건이 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 가액을 말함.

### 4. 기준시점 및 실지조사

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜를 기준으로 하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적 상황을 조사·확인하였음.

▷ 기준시점 : 2025. 08. 13.

▷ 실지조사 : 2025. 08. 11.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 제반 입지조건, 상권의 성숙도, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 등을 종합적으로 참작하여 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

## 6. 그 밖의 사항

- (1) 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성이 있는 바 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀요청(평가목적)에 따라 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표에 기재하였음.
- (2) 본건의 위치는 집합건축물대장 현황도면을 기준으로 현장에서 확인하였으며, 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 의뢰목록에 의거하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II . 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 기준시점 현재 대상물건의 가격을 산정함. (거래사례비교법)

### 2. 대상물건의 개요

#### 1) 전체건물의 개요

구 분	기호(1) 소재 건물		
소재지	충청남도 천안시 서북구 성정동 1522 ( 도로명주소: 충청남도 천안시 서북구 동서대로 129-20 )		
명칭	학산리젠다빌-2차 비동		
용도지역	일반상업지역		
대지면적	659.9㎡	규모 연면적	지하3층 / 지상15층 6,906.59㎡
주구조/지붕	철근콘크리트구조 철근콘크리트(평슬래브)지붕		
용도	공동주택(아파트(도시형생활주택(원룸형))), 근린생활시설		
사용승인일	2013. 08. 13		
기타설비	위생설비, 급·배수설비, 옥내소화전 등 소방설비, 승강기설비, 지하주차장 등		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분	기호(2, 3) 소재 건물		
소재지	충청남도 천안시 서북구 성정동 1523 ( 도로명주소: 충청남도 천안시 서북구 동서대로 129-22 )		
명칭	학산리젠다빌-2차 에이동		
용도지역	일반상업지역		
대지면적	1,173.7㎡	규모 연면적	지하3층 / 지상15층 11,818.28㎡
주구조/지붕	철근콘크리트구조 철근콘크리트(슬래브)지붕		
용도	공동주택(아파트(도시형생활주택(원룸형))), 근린생활시설		
사용승인일	2013. 09. 12		
기타설비	위생설비, 급·배수설비, 옥내소화전 등 소방설비, 승강기설비, 지하주차장 등		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분	기호(4, 5) 소재 건물		
소재지	충청남도 천안시 서북구 성정동 1438 ( 도로명주소: 충청남도 천안시 서북구 성정공원3길 4 )		
명칭	학산리젠다빌3차		
용도지역	일반상업지역		
대지면적	1,338.6㎡	규모 연면적	지하4층 / 지상12층 15,112.58㎡
주구조/지붕	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		
용도	공동주택, 제1종 및 제2종근린생활시설		
사용승인일	2016. 01. 12		
기타설비	위생설비, 급·배수설비, 옥내소화전 등 소방설비, 승강기설비, 지하주차장 등		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 평가대상

기호	소재지 건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	비고
(1)	성정동 1522 학산리젠다빌 -2차 비동	2층 / 204호	39.5	39.11	78.61	7.32	전용률: 50.25% 용도: 2종근생
(2)	성정동 1523	1층 / 104호	34.79	19.82	54.61	6.131	전용률: 63.71% 용도: 2종근생
(3)	학산리젠다빌 -2차 에이동	1층 / 105호	38.88	22.16	61.04	6.851	전용률: 63.70% 용도: 2종근생
(4)	성정동 1438	2층 / 203호	197.4	155.94	353.34	34.0887	전용률: 55.87% 용도: 1종근생
(5)	학산리젠다빌 3차	2층 / 204호	126.13	99.64	225.77	21.7812	전용률: 55.87% 용도: 2종근생

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 거래사례의 선정

#### 1) 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서)

사례	소재지	건물명	층	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
							사용승인
A	성정동 1523	학산리젠다빌 -2차 에이동	2층 (4개호)	537.79	94.769	2,267,764,000	2021.07.28
							2013.09.12
전유면적당 거래단가			4,216,821원/㎡				
B	성정동 1322	프라지움3차	1층	44.1	8.2886	400,000,000	2022.01.14
							2014.05.02
전유면적당 거래단가			9,070,295원/㎡				
C	두정동 1464	아크로텔 천안두정	1층	40.94	7.55	368,000,000	2023.04.27
							2015.07.31
전유면적당 거래단가			8,988,764원/㎡				
D	성정동 1419	태정프라자	2층	254.62	62.37	425,000,000	2024.06.25
							2003.12.16
전유면적당 거래단가			1,669,154원/㎡				
E	성정동 1533	에스엔제이 빌딩	6층	454.0	106.9152	1,400,000,000	2023.11.24
							2014.01.24
전유면적당 거래단가			3,083,700원/㎡				

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 거래사례의 선정

본건과 용도, 이용상황, 주위환경, 층별효용 등 개별요인 유사하여 비교가능성이 높고 비교적 최근에 거래되어 인근의 가격수준을 나타내는 <사례 A, C> 를 선정하여 비준가격을 산정하였음.

본건	기호(1)	기호(2, 3)	기호(4, 5)
거래사례	A	C	C

### 4. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 과정을 의미하며, 상기 선정된 거래사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 특별한 사정 등이 개입되지 아니한 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. < 사정보정치: 1.000 >

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 시점수정

집합상가 자본수익률(한국감정원R-one) - 충청남도 두정

기간	자본수익률(%)	기간	자본수익률(%)
2021년 3분기	-0.44	2021년 4분기	0.08
2022년 1분기	0.09	2022년 2분기	0.37
2022년 3분기	0.32	2022년 4분기	-0.13
2023년 1분기	-0.57	2023년 2분기	0.44
2023년 3분기	0.07	2023년 4분기	-0.73
2024년 1분기	-0.26	2024년 2분기	-0.36
2024년 3분기	-0.13	2024년 4분기	-0.23
2025년 1분기	-0.5	2025년 2분기	-0.54
2025년 3분기	미공시	-	-



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 가치형성요인비교

구분	세부항목
외부요인	고객 유동성과의 적합성, 배후지의 크기 및 성숙도, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
내부요인	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 노후율, 단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용, 주출입구와의 거리, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

#### 개별요인비교치 [ 본건 / 거래사례 ]

구분	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	비교치
기호(1) / 거래A	0.92	1.00	1.00	1.00	<u>0.920</u>
본건(1)은 사례A 대비하여 가로의 상태, 고객유동성과의 적합성 등 외부요인에서 열세함.					
기호(2, 3) / 거래C	1.03	1.00	1.00	1.00	<u>1.030</u>
본건(2,3)은 사례C 대비하여 가로의 상태, 고객유동성과의 적합성 등 외부요인에서 우세함.					
기호(4) / 거래C	1.03	1.00	0.43	1.00	<u>0.443</u>
기호(5) / 거래C	1.03	1.00	0.38	1.00	<u>0.391</u>
본건(4,5)는 사례C 대비하여 가로의 상태, 고객유동성과의 적합성 등 외부요인에서 우세하나, 층별효용 등 호별요인에서 열세하며, 기호(5)는 층별 및 위치별효용에서 열세함. .					

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 비준가액

구분	거래사례		사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	산정가액(원) (단가(원/㎡))	비준가액(원)
	기호	거래단가 (원/㎡)						
기호(1)	A	4,216,821	1.000	0.97372	0.920	39.5	149,212,146 (3,777,522)	149,000,000
기호(2)	C	8,988,764	1.000	0.97400	1.030	34.79	313,726,055 (9,017,708)	314,000,000
기호(3)	C	8,988,764	1.000	0.97400	1.030	38.88	350,608,480 (9,017,708)	351,000,000
기호(4)	C	8,988,764	1.000	0.97400	0.443	197.4	765,613,155 (3,878,490)	766,000,000
기호(5)	C	8,988,764	1.000	0.97400	0.391	126.13	431,771,615 (3,423,227)	432,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근의 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원) [ 단가(원/㎡) ]	기준시점	평가목적
성정동 1522	학산리젠다빌 -2차 비동	2층	36.75	6.81	141,000,000 [ 3,836,000 ]	2024.11.26	경매
성정동 1523	학산리젠다빌 -2차에이동	1층	53.96	9.509	604,000,000 [ 11,193,000 ]	2025.06.10	경매
성정동 1438	학산리젠다빌 3차	1층	40.35	6.968	337,000,000 [ 8,351,000 ]	2021.09.06	담보
성정동 1438	학산리젠다빌 3차	1층	120.08	20.74	1,000,000,000 [ 8,327,000 ]	2024.09.05	담보

### 2. 낙찰가율 통계분석 (상가/전체)

[출처: 인포케어]

지역통계	충청남도	천안시 서북구	성정동
1년간 평균	47.00%	52.26%	45.57%
6개월 평균	46.04%	57.82%	61.59%

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

기호	소재지 건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고
(1)	성정동 1522 학산리젠다빌 -2차 비동	2층 / 204호	39.5	7.32	149,000,000	확상샵
(2)	성정동 1523 학산리젠다빌 -2차 에이동	1층 / 104호	34.79	6.131	314,000,000	공실
(3)		1층 / 105호	38.88	6.851	351,000,000	공실
(4)	성정동 1438 학산리젠다빌 3차	2층 / 203호	197.4	34.0887	766,000,000	병원
(5)		2층 / 204호	126.13	21.7812	432,000,000	체육관
합 계		5개호	-	-	2,012,000,000	-

### 2. 결정의견

상기에서 산정된 시산가액의 검토 결과 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거한 거래사례비교법에 의한 평가액은 인근의 유사한 구분건물의 거래가격 및 분양가격수준, 최근 부동산시장의 가격변화추이, 평가전례 등에 의하여 그 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

- 이 하 여 백 -

# 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	충청남도 천안시 서북구 성정동	건물의  1522 학산리젠 다빌-2차 비동	표시 >  공동주택 (아파트(도 시형생활 주택(원룸 형))), 근린생활 시설	철근콘크리트구조 철근콘크리트 (평슬래브)지붕 15층	지3층	295.78							
					지3층	261.85							
					지2층	478.62							
					지2층	59.81							
					지1층	478.62							
					지1층	59.81							
					1층	199.71							
					1층	116.82							
					2층	345.3							
					2층	38.69							
					3층 ~ 15층 (각층)	351.66							
					옥탑1층	38.69							
					(1)	< 대지권의  1. 충청남도 천안시 서북구 성정동	목적인  1522	토지의  대	표시 >  일반상업지역		659.9		
(1)	< 전유부분의  대지권의  대지권의	건물의  종류:  비율:	표시 >  2층 204호 철근콘크리트구조	1. 소유권  1.		39.5	39.5	149,000,000	비준가액 공용부분포함				
						7.32							
						-----	7.32						
					659.9								

# 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			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 37,250,000 111,750,000		
	< 1동의  충청남도 천안시 서북구 성정동	건물의  1523 학산리젠 다빌-2차 에이동	표시 >  공동주택 (아파트(도 시형생활 주택(원룸 형))), 근린생활 시설	철근콘크리트구조 철근콘크리트 (슬래브)지붕 15층  지3층 지2층 지2층 지1층 지1층 1층 1층 2층 2층 3층 4층 ~ 15층 (각층) 옥탑1층					
	< 대지권의  1. 충청남도 천안시 서북구 성정동	목적인  1523	토지의  대	표시 >  일반상업지역		1,173.7			
(2)	< 전유부분의	건물의	표시 >	1층 104호 철근콘크리트구조		34.79	34.79	314,000,000	비준가액 공용부분포함

# 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		
(3)	대지권의	종류:		1. 소유권				
	대지권의	비율:		1.	6.131 ----- 1,173.7	6.131		
	< 전유부분의	건물의	표시 >				토지·건물 토 지 : 78,500,000 건 물 : 235,500,000	
				1층 105호 철근콘크리트구조	38.88	38.88	351,000,000	비준가액 공용부분포함
	대지권의	종류:		1. 소유권				
	대지권의	비율:		1.	6.851 ----- 1,173.7	6.851		
	< 1동의	건물의	표시 >				토지·건물 토 지 : 87,750,000 건 물 : 263,250,000	
	충청남도 천안시 서북구 성정동	1438 학산리젠 다빌3차	공동주택 제1종 및 제2종근린 생활시설	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하4층 지상12층				
	[도로명주소] 충청남도 천안시			지4층 지3층 지2층 지1층	1,152.08 1,185.23 1,191.61 1,191.61			

# 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		
(4)	서북구 성정공원3길 4			1층 2층 2층 3층 ~ 11층 (각층) 12층	657.84 920 61.89 875.47 873.09			
	< 대지권의	목적인	토지의	표시 >				
	1. 충청남도 천안시 서북구 성정동	1438	대	일반상업지역	1,338.6			
	< 전유부분의	건물의	표시 >					
				2층 203호 철근콘크리트구조	197.4	197.4	766,000,000	비준가액 공용부분포함
	대지권의	종류:		1. 소유권				
	대지권의	비율:		1.	34.0887 ----- 1,338.6	34.0887		
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 191,500,000 574,500,000
	< 전유부분의	건물의	표시 >					
				2층 204호 철근콘크리트구조	126.13	126.13	432,000,000	비준가액 공용부분포함
(5)	대지권의	종류:	1. 소유권					

# 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		
	대지권의	비율:		1.	21.7812 ----- 1,338.6	21.7812	<b>배분내역</b> 토 지 : 108,000,000 건 물 : 324,000,000	
<b>합 계</b>				이 하	여	백	<b>₩2,012,000,000.-</b>	

# 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

기호(1~3)은 충청남도 천안시 서북구 성정동 소재 "천안성정중학교" 남동측 인근 및 기호(4, 5)는 "롯데마트 성정점" 동측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 공동주택, 업무시설, 위락시설, 숙박시설 등으로 이루어진 상업지대로서 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

기호(1~5): 본건이 속한 건물까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 간선도로 소재하여 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

기호(1): 철근콘크리트구조 철근콘크리트(평슬래브)지붕 지하3층 지상15층 건내 2층 204호로서 (사용승인일: 2013.08.13)

- 외벽: 석재 등 마감.
- 내벽: 페인팅 등 내부 인테리어 마감.
- 채시: 새시창호임.

기호(2,3): 철근콘크리트구조 철근콘크리트(슬래브)지붕 지하3층 지상15층 건내 1층 104호, 1층 105호로서 (사용승인일: 2013.09.12)

- 외벽: 석재 등 마감.
- 내벽: 페인팅 등 마감.
- 창호: 페러글라스창호.

기호(4,5): 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하4층 지상12층 건내 2층 203호, 2층204호로서 (사용승인일: 2016.01.12)

- 외벽: 석재붙임, 몰탈위 페인팅 등 마감.
- 내벽: 페인팅 등 내부 인테리어 마감.
- 채시: 새시창호임.

# 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)

## (4) 이용상태

기호(1): 근린생활시설 (상호: Fuberrow (두피케어 & 약싱)) 로 이용중임.  
 기호(2,3): 각호 근린생활시설 (현황 공실) 로 이용중임.  
 기호(4): 근린생활시설 (상호: 이든의원) 로 이용중임.  
 기호(5): 근린생활시설 (상호: 리틀포레짐) 로 이용중임.

## (5) 설비내역

공용의 위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 소화전 등 소방설비, 지하주차장 등 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

기호(1~3) 소재 토지: 세장형의 토지로서 주상용건부지로 이용중임.  
 기호(4,5) 소재 토지: 정방형의 토지로서 주상용건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

기호(1): 본건이 속한 건물의 서측으로 5~6차선의 포장도로(쌍용대로)에 접함.  
 기호(2,3): 본건이 속한 건물의 서측으로 5~6차선의 포장도로(쌍용대로) 및 북측으로 4~5차선의 포장도로에 접하며 차량의 출입구는 북측에 소재함.  
 기호(4,5): 본건이 속한 건물의 서측으로 4~6차선의 포장도로 및 북측으로 일방통행(1차선)로가 소재하며 차량의 출입구는 북측에 소재함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

- 성정동 1522 (기호(1)소재):  
 도시지역(천안도시지역), 일반상업지역, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(북부2지

# 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)

구), 대로1류(폭 35m~40m)(대로1-5)(접합), 가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(천안성정중학교(상대정화구역))<교육환경 보호에 관한 법률>.

- 성정동 1523 (기호(2,3)소재):  
 도시지역(천안도시지역), 일반상업지역, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(북부2지구), 대로1류(폭 35m~40m)(대로1-5)(접합), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(천안성정중학교(상대정화구역))<교육환경 보호에 관한 법률>.

- 성정동 1438 (기호(4,5)소재):  
 도시지역(천안도시지역), 일반상업지역, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(북부2지구), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

## (9) 공부와의 차이

기호(1): 공부상 용도는 제2종근린생활시설(일반음식점)이나 현황 두피케어 및 약싱샵으로 이용중임.

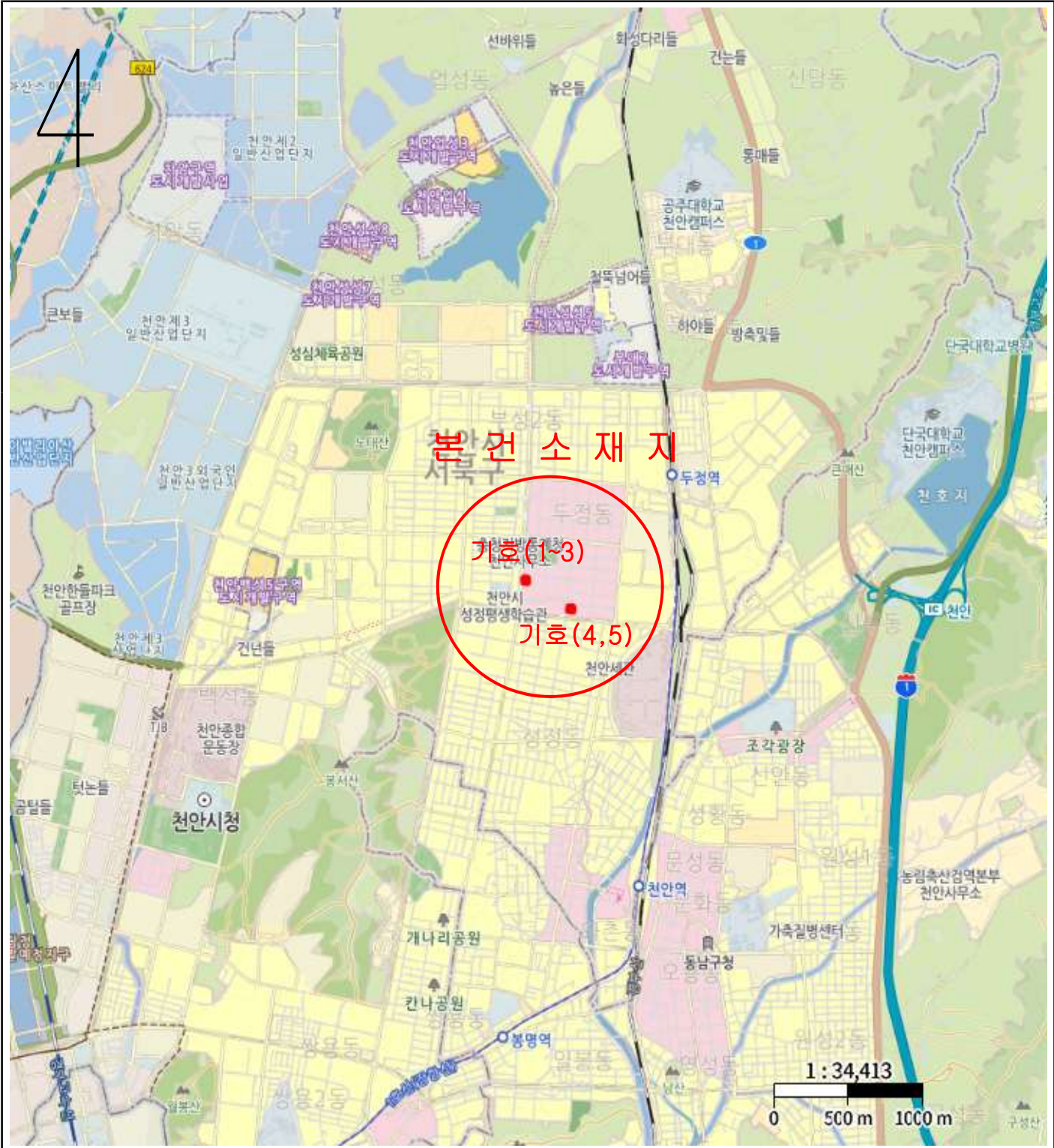
기호(5): 공부상 용도는 제2종근린생활시설(사무소)이나 현황 체육관으로 이용중임.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

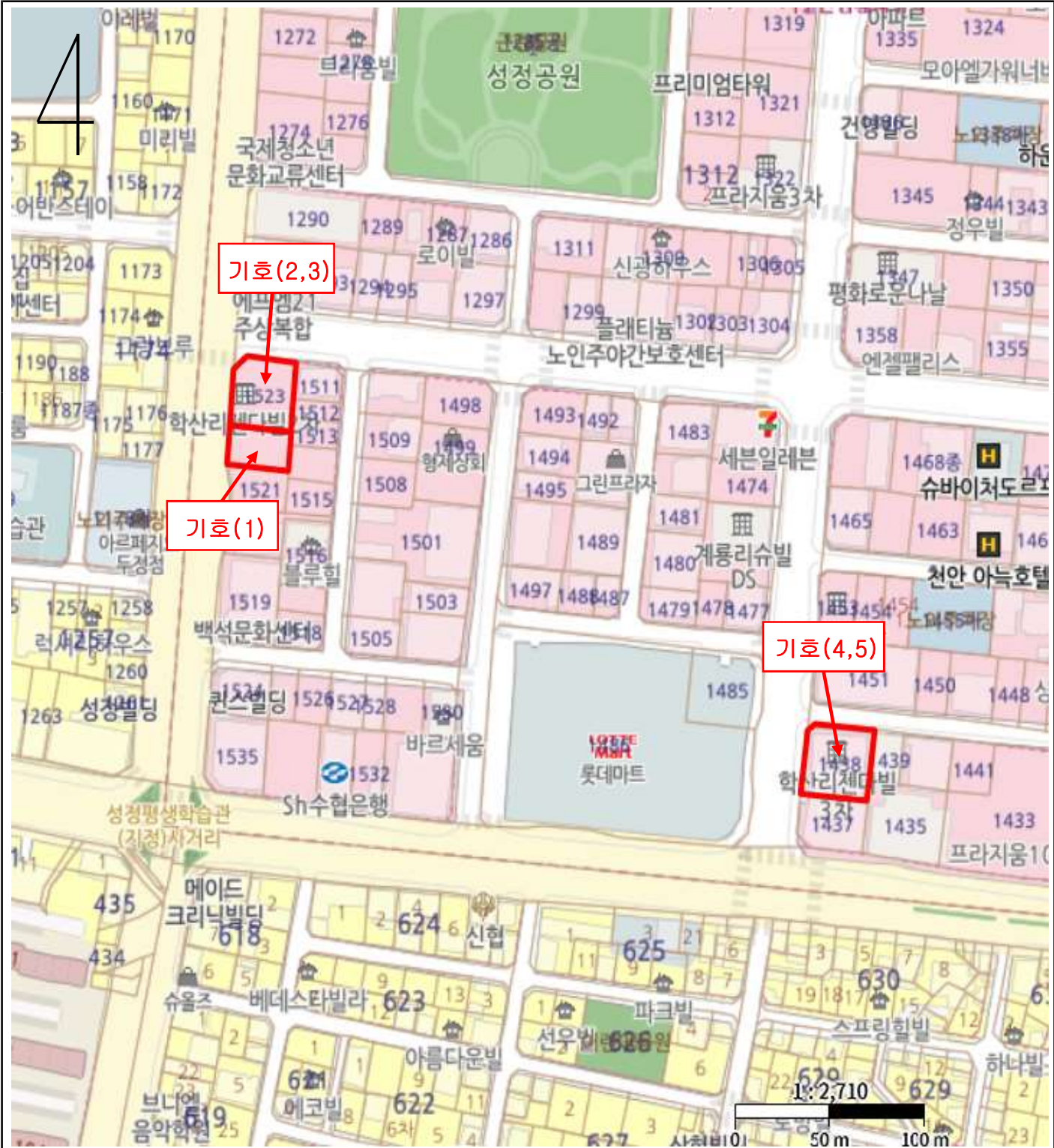
# 광역 위치도

소재지	충청남도 천안시 서북구 성정동 1522 학산리젠다빌-2차 비동 2층 204호의
-----	---



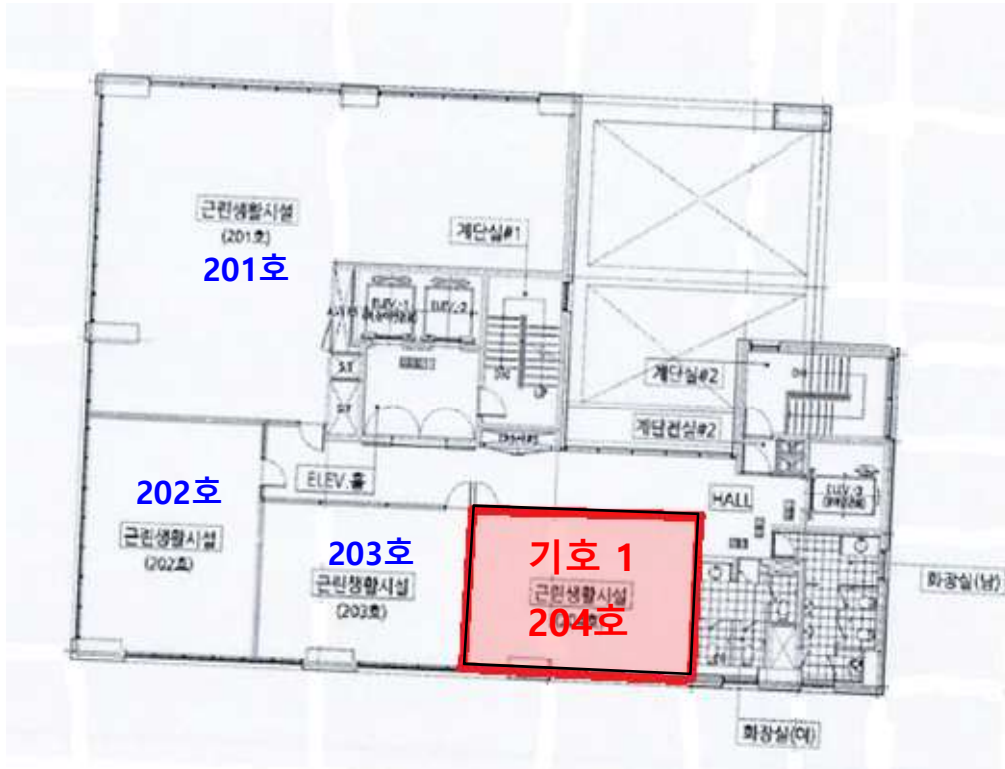
# 상 세 위 치 도

소재지	충청남도 천안시 서북구 성정동 1522 학산리젠다빌-2차 비동 2층 204호의
-----	---



# 호 별 배 치 도

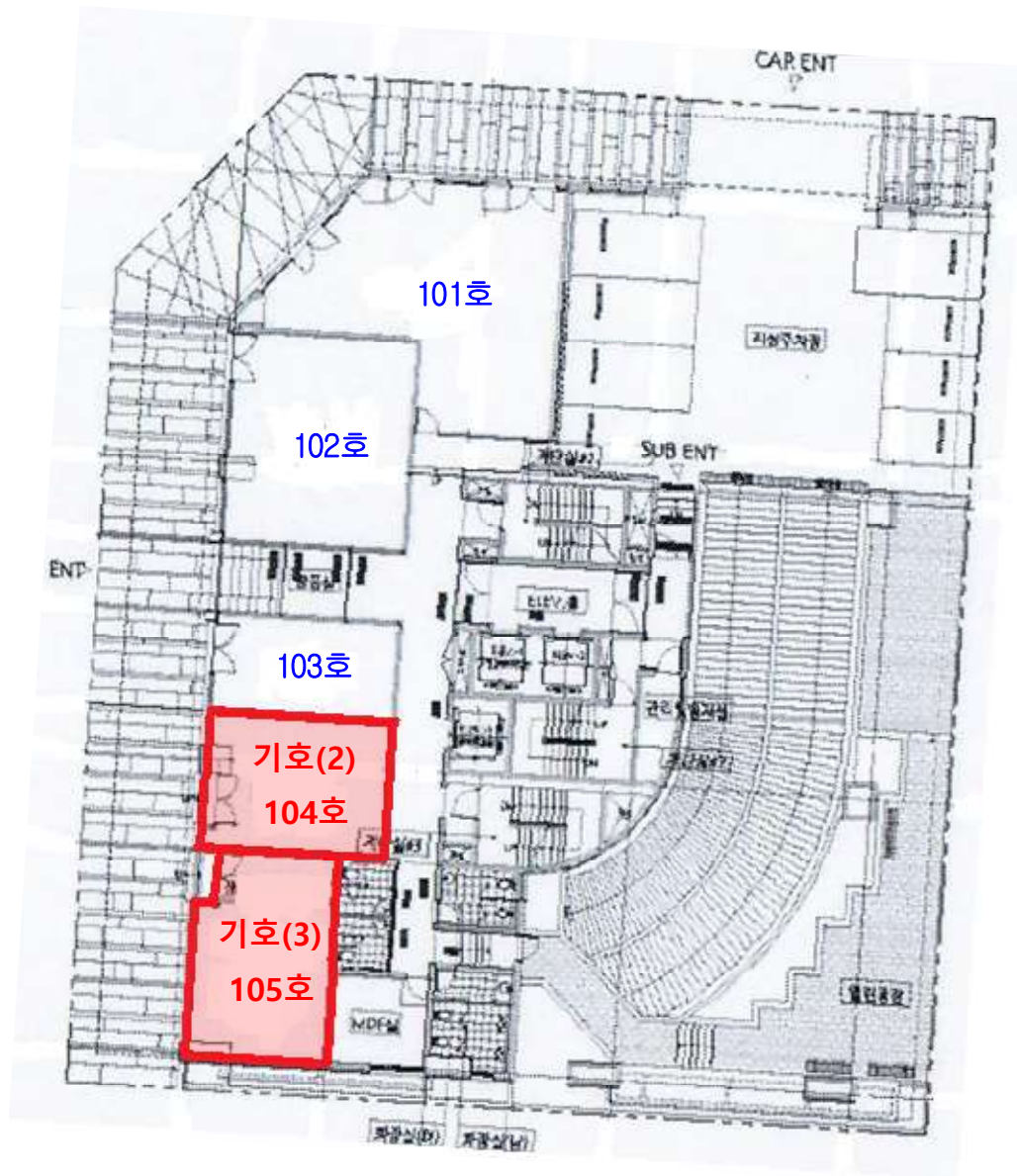
4



< 기호(1): 학산리젠다빌-2차 비동 2층 204호 >

# 호 별 배 치 도

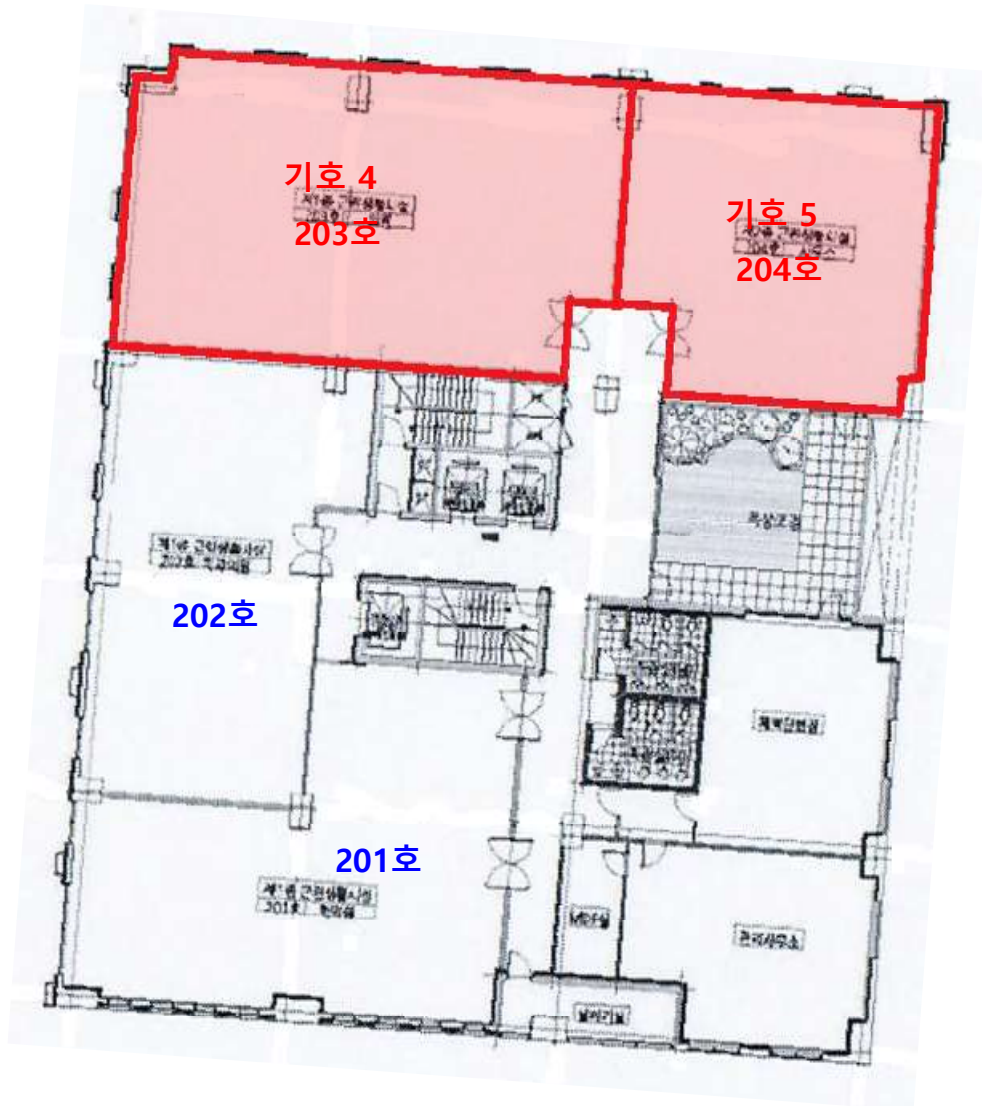
4



< 기호(2,3): 학산리젠다빌-2차 에이동 1층 104호외 >

# 호 별 배 치 도

4



< 기호(4,5): 학산리젠다빌3차 2층 203호외 >



(1) -



(1)-



(1)



(1)



(1)



(1)



(2 3)



(2 3)-



(2)-



(2)



(3)-



(3)



(2), 1



(2 3)



(4, 5)



(4)-



(5), -



(4, 5),



(4)



(5)