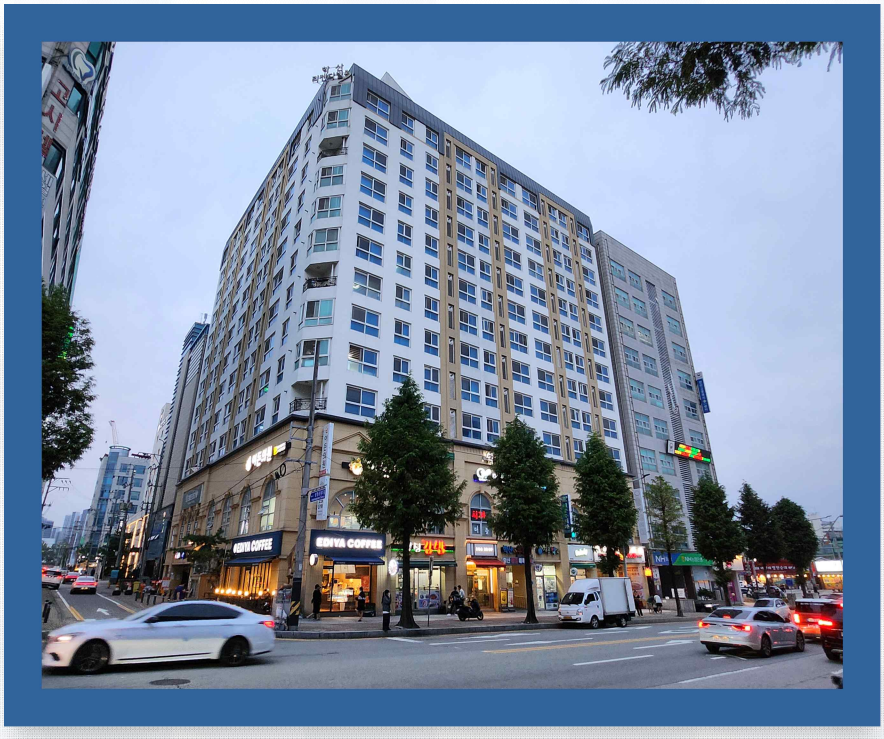
감정평가서

APPRAISAL REPORT



선한감정평가사사무소

천안시 서북구 두정역서5길 11 101동 402호

☏ 010-4135-3105 FAX 0504-138-3105

감 정 평 가 서

건 명	주식회사 학산리젠다빌 소유물(2025타경744) 충청남도 천안시 서북구 성정동 1438 학산리젠다빌-3차 6층 601호외 1호 구분건물
의 뢰 인	대전지방법원 천안지원 판사 김태수
감정평가서번호	SH20251002

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐만 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 당 감정평가사사무소는 책임이 없습니다.

선한감정평가사사무소

(구분건물) 감정평가표

본 감정평가서는 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률에 따라 공정, 성실하게 감정평가 하였음.

감 정 평 가 사
한 원 우

감정평가액	一金일십일억팔천오백만원整(₩1,185,000,000.-)			
평가의뢰인	대전지방법원 천안지원 판사 김태수	평가목적	경매	
채무자	-	제 출 처	대전지방법원 천안지원 경매3계	
소유자 (사건번호)	주식회사 학산리젠다빌 (2025타경744)	기준가치	시장가치	
		평가조건	-	
목 록 표시근거	귀원 제시목록	기준시점	조사기간	작성일자
		2025.10.10.	2025.10.1. ~ 2025.10.10.	2025.10.10.

감정평가내용	공 부 (의 뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	수량	종류	수량	단가	금 액(원)
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	1,185,000,000
	합 계					₩1,185,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

' 별 지 참 조 '

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 천안시 서북구 성정동 소재 롯데마트 동측과 북서측 인근에 위치하는 주상복합건물(학산리젠다빌-2,3차) 6층 601호와 1층 101호로 대전지방법원 천안지원의 경매 목적 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 감정평가에 관한 규칙 제2조 제1호의 '시장가치'를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 감정평가방법

1) 본건은 인근지역내 소재하는 유사 물건의 거래시세, 평가전례 등을 기준으로 부근의 상황, 입지조건, 교통, 접근조건 등과 건물의 구조, 규모, 사용자재, 부대설비, 층별·위치별 효용성 등 제반 가격형성요인을 종합참작하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

2) 본건 집합건물의 건물 및 토지의 배분가액은 토지와 건물이 전체가격에 미치는 영향의 정도를 고려하되, 감정평가업계의 통일적 일관성을 위해 한국감정평가사협회에서 연구 발표한 '토지·건물 배분비율표'를 참조함.

4. 기준시점

본건 감정평가시 기준시점은 감정평가에 관한 규칙 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 10월 10일임.

Ⅱ. 구분건물 감정평가금액 산출

1. 감정평가방법

본건은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 가격자료와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 대상 건물의 개요

[기호(1)]

<table>
<tr><td>대상물건</td><td colspan="3">천안시 서북구 성정동 1438번지
학산리젠다빌 3차 6층 601호</td></tr>
<tr><td>건물의 구조</td><td colspan="3">철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕</td></tr>
<tr><td>용도/시공사</td><td colspan="3">공동주택, 제1,2종근린생활시설 / (주)학산종합건설</td></tr>
<tr><td>연면적/주차장</td><td colspan="3">15,112.58㎡ / 132대</td></tr>
<tr><td>사용승인일</td><td colspan="3">2016. 1. 12.</td></tr>
<tr><td>전유부분 면적</td><td colspan="2">주 공용부분 면적</td><td>면적 합계</td></tr>
<tr><td>47.01㎡
(14.22평)</td><td>기계실, 전기실, 주차장(지하4~지상1), 계단실, 복도, ELEV</td><td>45.88㎡</td><td>92.89㎡
(28.1평)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">각 토지의
소유권 대지권</td><td>대지권의
목적인
토지의 표시</td><td colspan="2">천안시 서북구 성정동 1438 대 1338.6㎡</td></tr>
<tr><td>대지권의 종류</td><td colspan="2">소유권</td></tr>
<tr><td>대지권 비율</td><td colspan="2">1,338.6분의 8.1181</td></tr>
</table>

[기호(2)]

<table>
<tr><td>대상물건</td><td colspan="3">천안시 서북구 성정동 1522번지 학산리젠다빌-2차
비동 1층 101호</td></tr>
<tr><td>건물의 구조</td><td colspan="3">철근콘크리트구조 철근콘크리트(평슬래브)지붕</td></tr>
<tr><td>용도/시공사</td><td colspan="3">공동주택(아파트(도시형생활주택(원룸형))),
근린생활시설 / (주)학산종합건설</td></tr>
<tr><td>연면적/주차장</td><td colspan="3">11,818.28㎡ / 56대</td></tr>
<tr><td>사용승인일</td><td colspan="3">2013. 8. 13.</td></tr>
<tr><td>전유부분 면적</td><td colspan="2">주 공용부분 면적</td><td>면적 합계</td></tr>
<tr><td>96.32㎡
(29.14평)</td><td>주차장(지하1층~지하3층), 계단실, 복도, ELEV홀, 기계실, 전기실, 방제실 등</td><td>95.37㎡</td><td>191.69㎡
(57.99평)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">각 토지의
소유권 대지권</td><td>대지권의
목적인
토지의 표시</td><td colspan="2">천안시 서북구 성정동 1522 대 659.9㎡</td></tr>
<tr><td>대지권의 종류</td><td colspan="2">소유권</td></tr>
<tr><td>대지권 비율</td><td colspan="2">659.9분의 17.82</td></tr>
</table>

3. 비교사례 선정

1) 인근 유사물건 거래사례 (국토교통부 실거래가공개시스템)

기호	소재지 지번	건물명	층별 호별	전유 면적(㎡)	거래금액(원) (단가(원/㎡))	계약 일자
가	성정동 1438	학산 리젠다빌Ⅲ	9층 9**호	25.49	50,000,000 (1,962,000)	2025. 9.22.
나	성정동 1438	학산 리젠다빌Ⅲ	12층 12**호	47.01	111,500,000 (2,372,000)	2025. 6.14.
다	성정동 1438	학산 리젠다빌Ⅲ	6층 6**호	49.72	115,000,000 (2,313,000)	2025. 3.31.
라	성정동 1438	학산 리젠다빌Ⅲ	12층 12**호	47.01	115,000,000 (2,446,000)	2025. 2. 2.
마	성정동 1438	학산 리젠다빌Ⅲ	11층 11**호	25.49	56,000,000 (2,197,000)	2025. 1.25.
바	성정동 1345	프라지움 7차	1층 10*호	46.03	247,000,000 (5,366,000)	2023. 9.21.
사	성정동 1270	프라지움 6차	1층 10*호	45.4814	520,000,000 (11,434,000)	2023. 6. 7.
아	두정동 702	필레오 빌딩	1층 10*호	43.0	374,000,000 (8,698,000)	2022. 8.16.
마	성정동 1479	퍼스타 오피스텔	1층 10*호	47.97	270,000,000 (5,629,000)	2022. 7.16.
바	성정동 1322	프라지움 3차	1층 10*호	44.10	400,000,000 (9,070,000)	2022. 1.14.

2) 비교사례의 선정

평가대상 상가와 인근지역에 소재하는 상기 거래사례 중에서 평가대상물건과 가장 비교가능성이 높은 기호(나)와 (사)를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

상기 사례는 정상적인 거래로 사정보정 불요함.

5. 시점수정

한국부동산원에서 분기별로 조사 · 발표하는 충남 천안시 서북구 아파트매매가격지수와 충남 상업용부동산(소규모상가) 자본수익률을 적용함.

< 아파트매매가격지수 >

′24.1	′24.2	′24.3	′24.4	′24.5	′24.6	′24.7	′24.8	′24.9	′24.10	′24.11	′24.12
101.95	101.58	101.31	101.02	101.14	100.95	100.98	101.02	101.02	101.02	100.97	100.70
′25.1	′25.2	′25.3	′25.4	′25.5	′25.6	′25.7	′25.8	′25.9	′25.10	′25.11	′25.12
100.51	100.42	100.0	99.76	99.55	99.47	99.39	99.02	-	-	-	-

기 간	가격변동률	비 고
2025. 6. ~ 2025.10.	-0.452%	99.02 / 99.47 ≒ 0.99548

* 2025년 9월 이후 가격지수는 미고시 상태로 직전월 지수를 연장 적용함.

< 상업용 부동산(소규모 상가) 자본수익률 > (단위: %)

구분	1/4	2/4	3/4	4/4
2023년	-0.13	0.05	0.06	-0.03
2024년	0.11	0.05	0.04	-0.06
2025년	-0.10	-0.16	-	-

* 2025년 3/4분기 자본수익률은 미고시 상태이므로 직전분기 수익률을 연장 적용함.

기 간	변동률	비 고
2023. 6. ~ 2025.10.	-0.147%	(1+0.0005x1/3)x1.0006x(1-0.0003)x1.0011x1.0005 x1.0004x(1-0.0006)x(1-0.0010)x(1-0.0010x7/3) ≒ 0.99853

6. 가치형성요인 비교

구 분		비교치		비 고
조건	세 항 목	사례 (나)	본건 (1)	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성 교통시설 등의 배치 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 차량이용의 편의성 공공시설 및 편의시설과의 배치 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)	1.00	1.00	대중교통의 편의성 등 단지외부요인 대등함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층 건물의 구조 및 마감상태 경과년수에 따른 노후도 단지내 통로구조 (복도식/계단식) 주차의 편리성	1.00	1.00	시공업체의 브랜드 등 단지 내부요인 대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별) 전유부분 면적 및 대지권의 크기 내부평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.97	층별 효용 등 대상물건이 호별요인 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		**0.970**		**대상물건이 열세함.**

구 분		비교치		비 고
조건	세 항 목	사례 (사)	본건 (2)	
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 대중교통의 편의성 배후지의 크기 차량이용의 편의성 (가로의 폭, 구조 등)	1.00	0.97	고객의 유동성과의 적합성 등 대상물건이 단지외부요인 열세함.
단지 내부 요인	단지내 주차의 편의성 건물전체의 공실율 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무 건물전체의 임대료수준 및 임대비율 건물의 구조 및 마감상태 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	0.98	주차의 편의성, 건물의 구조 등 대상물건이 단지내부요인 열세함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별) 주출입구와의 거리 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 전유부분 면적 및 대지권의 크기	1.00	1.03	위치별 효용 등 대상물건이 호별요인 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		**0.979**		**대상물건이 열세함.**

7. 적용단가 결정

대상 물건	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	2,372,000	1.00	0.99548	0.970	2,290,440	2,290,000
2	11,434,000	1.00	0.99853	0.979	11,177,431	11,177,000

* 적용단가는 백원 단위에서 반올림하였음.

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상 물건	적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	산출금액(원)	시산가액(원)
1	2,290,000	47.01	107,652,900	108,000,000
2	11,177,000	96.32	1,076,568,640	1,077,000,000

* 시산가액은 십만원 단위에서 반올림하였음.

9. 인근 유사물건 평가전례

소재지 지번	건물명	층별 호별	전유 면적(㎡)	평가금액(원) (단가(원/㎡))	기준 시점
성정동 1475	리슈빌 디에스	7층 703호	41.1155	112,000,000 (2,728,000)	2025. 3.19.
성정동 1433	프라지움 10차	4층 424호	41.79	123,000,000 (2,943,000)	2024. 7. 4.
성정동 1523	학산리젠다빌 2차 에이동	1층 102호	53.96	604,000,000 (11,194,000)	2025. 6.10.
성정동 1395	씨엠21	1층 103호	53.2	391,000,000 (7,350,000)	2025. 4. 7.

10. 인근 유사물건 가격수준

대상물건	유형	주위환경	전유면적당 가격수준(원/㎡)
1	인근아파트	주상지대	2,000,000 ~ 2,500,000
2	인근상가	상가지대	10,000,000 ~ 12,000,000

11. 감정평가금액 결정

본건 구분건물의 입지적 여건, 구조, 이용상황, 공법상 제한, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 아래와 같이 감정평가금액을 결정함.

기호	감정평가 대상물건	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가 금액(원)
1	학산리젠다빌 3차 제6층 제601호	47.01	8.1181	108,000,000
2	학산리젠다빌 2차 비동 제1층 제101호	96.32	17.82	1,077,000,000

(구분건물)감정평가명세표

번호	소재지	지번	지목 용도	구 조 및 용도지역	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가 금액(원)	비고
1	(1동의 건물의 표시)							
	충청남도 천안시 서북구 성정동	1438 학산 리젠다 빌3차	공동주택 제1종및 제2종 근린생활 시설	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트 지붕 지하4층 지상12층				
	[도로명주소] 충청남도 천안시 서북구 성정공원 3길 4			지4층 지3층 지2층 지1층 1층 2층 2층 3~11층 각 12층	1152.08 1185.23 1191.61 1191.61 657.84 920 61.89 875.47 873.09			
	(전유부분의 건물의 표시)			(내)				
				6층 601호 철근콘크리트 구조	47.01	47.01	108,000,000	토지 · 건물 배분내역 토지: 32,400,000 건물: 75,600,000
	(대지권의 목적인 토지의 표시)							
	(토지의 표시)							
1	충청남도 천안시 서북구 성정동	1438	대	일반상업지역	1,338.6			
	(대지권의 종류)			1. 소유권				
	(대지권의 비율)			1.	8.1181 1,338.6	8.1181		
	소 계						₩108,000,000	

(구분건물)감정평가명세표

번호	소재지	지번	지목 용도	구 조 및 용도지역	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가 금액(원)	비고
2	(1동의 건물의 표시)							
	충청남도 천안시 서북구 성정동	1522 학산 리젠다 빌-2차 비동	공동주택 (아파트 (도시형 생활주 택(원룸 형)))	철근콘크리트 구조 철근 콘크리트(평 슬래브)지붕 15층				
	[도로명주소] 충청남도 천안시 서북구 동서대로 129-20		근린생 활시설	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			
				3~15층 각	351.66			
				옥탑1층	38.69			
	(전유부분의 건물의 표시)			(내)				
				1층 101호 철근콘크리트 구조	96.32	96.32	1,077,000,000	토지・건물 배분내역 토지: 323,100,000 건물: 753,900,000
	(대지권의 목적인 토지의 표시)							
	(토지의 표시)							
1	충청남도 천안시 서북구 성정동	1522	대	일반상업지역	659.9			
	(대지권의 종류)			1. 소유권				
	(대지권의 비율)			1.	17.82 659.9	17.82		
	소 계						**₩1,077,000,000**	
	합 계						**₩1,1850,000,000**	

(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

본건(1)은 충청남도 천안시 서북구 성정동 소재 '롯데마트' 동측 인근에 위치하며, 주위는 업무시설과 근린생활시설 등이 산재한 주상혼용지대임.

(2) 교통상황

본건(1)까지 제반 차량의 접근이 가능하며, 교통상황은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

본건(1)은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층 지상12층 중 6층 601호로 사용승인일은 2016년 1월 12일이고, 외벽은 몰탈위 페인팅, 내벽은 몰탈위 페인팅, 바닥은 데코타일, 창호는 PVC새시창임.

(4) 이용상태

본건(1)은 공동주택(도시형생활주택-원룸형)으로 침실, 거실, 주방, 욕실 등으로 이용중임.

(5) 설비내역

급배수 위생설비, 소방설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건(1) 부지는 장방형 토지로서 인접도로와 대체로 평탄한 주상복합용 건부지임.

(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)

(7) 인접 도로상태 등

본건(1) 토지는 서측으로 대로, 북측으로 소로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

▣ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 지역·지구 등

도시지역(천안도시지역), 일반상업지역, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(북부2지구), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합)

▣ 다른 법령 등에 따른 지역·지구 등

가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

(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

본건(2)는 충청남도 천안시 서북구 성정동 소재 '롯데마트' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 업무시설과 근린생활시설 등이 산재한 노선상가지대임.

(2) 교통상황

본건(2)까지 제반 차량의 접근이 가능하며, 교통상황은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

본건(2)는 철근콘크리트구조 철근콘크리트(평슬래브)지붕 지하3층 지상15층 중 1층 101호로 사용승인일은 2013년 8월 13일이고, 외벽은 스톤타일 및 외장유리치장, 내벽은 몰탈위 페인팅, 바닥은 데코타일, 창호는 알루미늄새시창임.

(4) 이용상태

본건(2)는 공부상 제2종근린생활시설(일반음식점)용도이며, 판매시설로 이용중임.

(5) 설비내역

급배수 위생설비, 소방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건(2)부지는 장방형 토지로서 인접도로와 대체로 평탄한 주상복합용 건부지임.

(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)

(7) 인접 도로상태 등

본건(2) 토지는 서측으로 노폭 약 35m 정도의 포장도로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

▣ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 지역·지구 등

도시지역(천안도시지역), 일반상업지역, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(북부2지구), 대로1류(폭 35m~40m)(대로1-5)(접합)

▣ 다른 법령 등에 따른 지역·지구 등

가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(천안성정중학교(상대정화구역))<교육환경 보호에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광 역 위 치 도

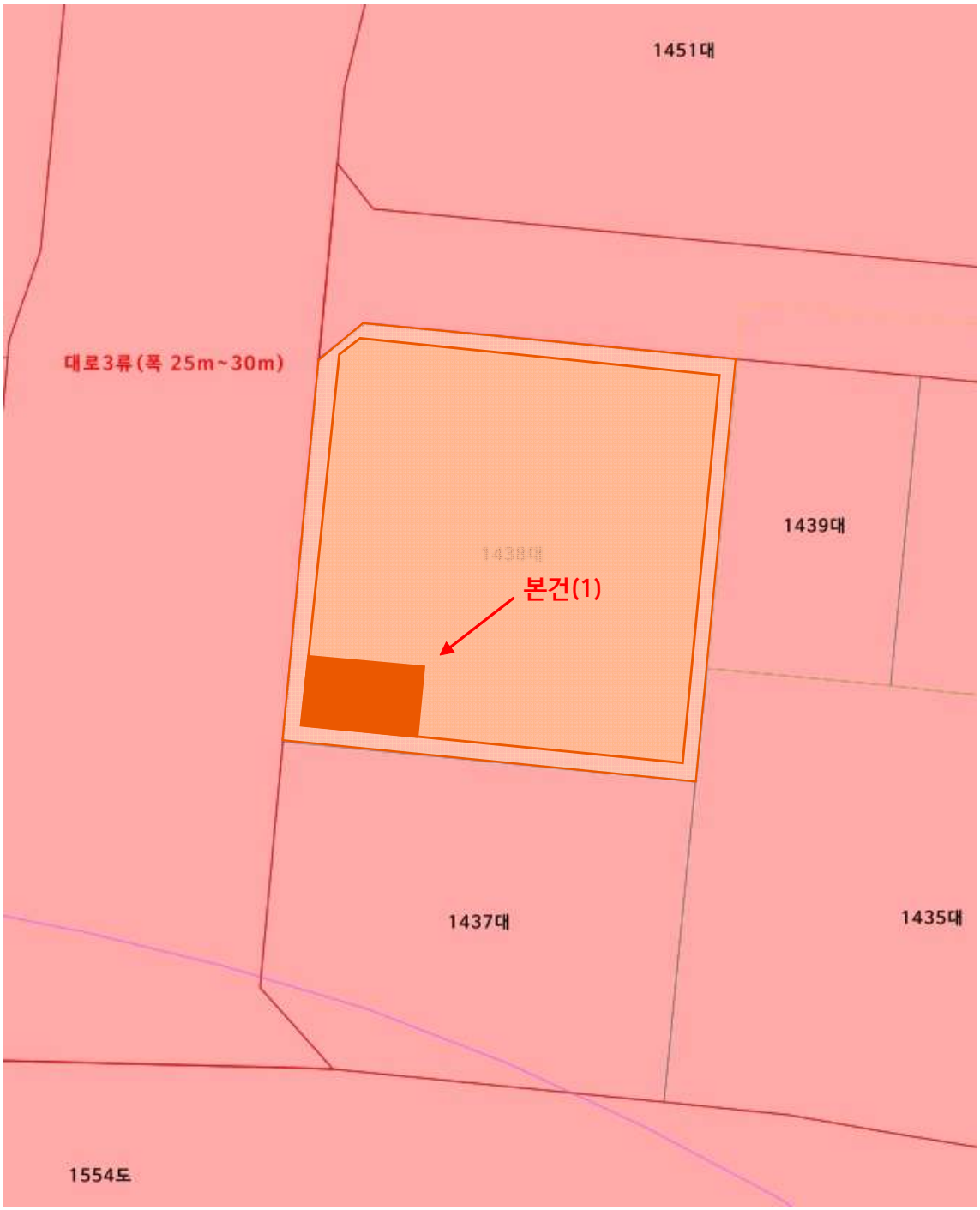
소 재 지	천안시 서북구 성정동 1438 학산리젠다빌 3차 6층 601호외

상 세 위 치 도

소 재 지	천안시 서북구 성정동 1438 학산리젠다빌 3차 6층 601호외

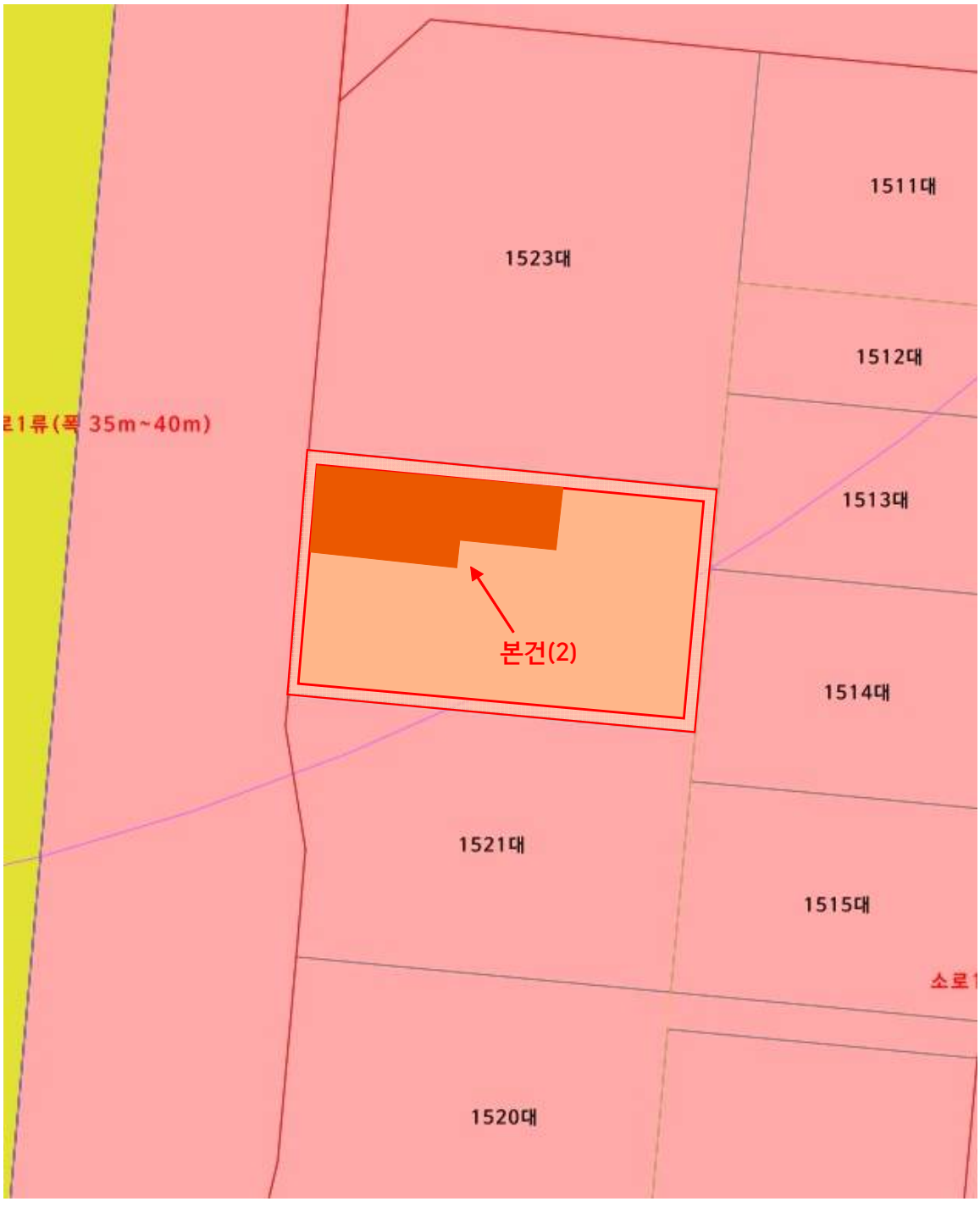
건 물 배 치 도

소 재 지	천안시 서북구 성정동 1438 학산리젠다빌 3차 6층 601호



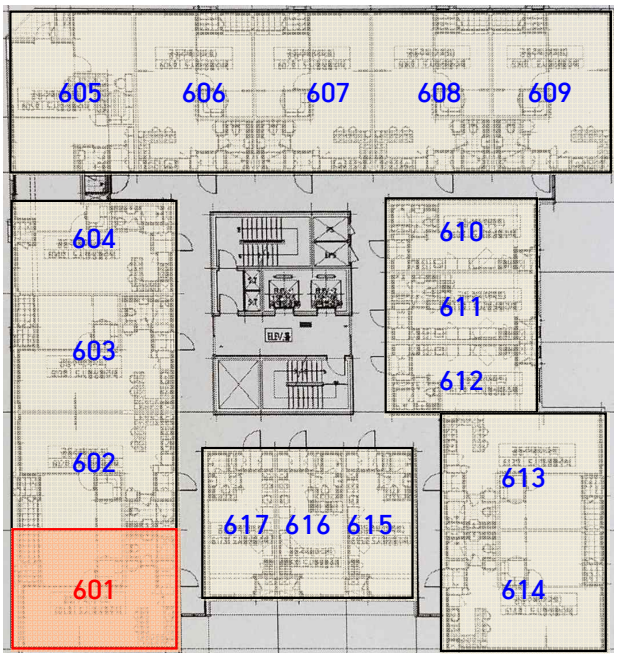
건 물 배 치 도

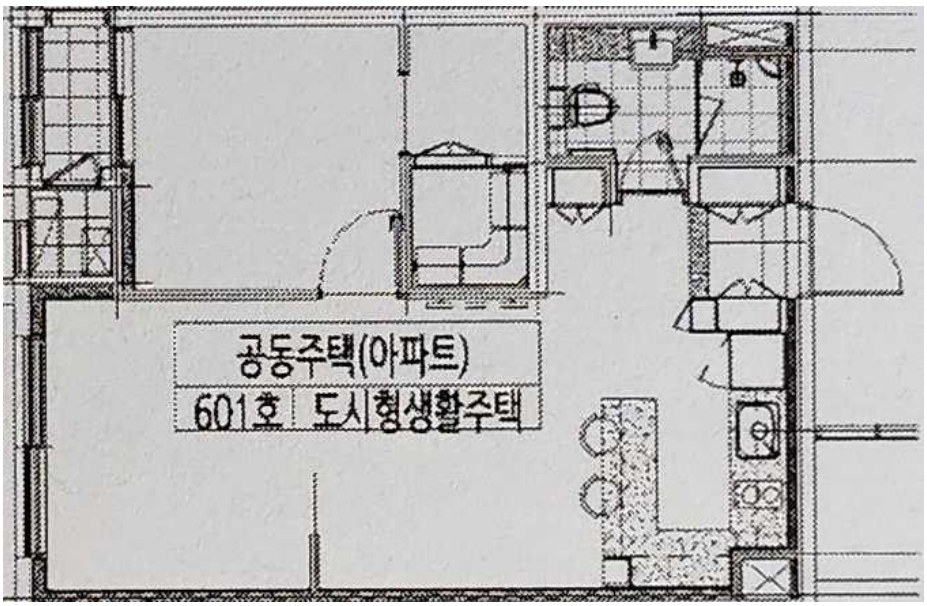
소 재 지	천안시 서북구 성정동 1522 학산리젠다빌 2차 비동 101호



호별배치도, 내부구조도

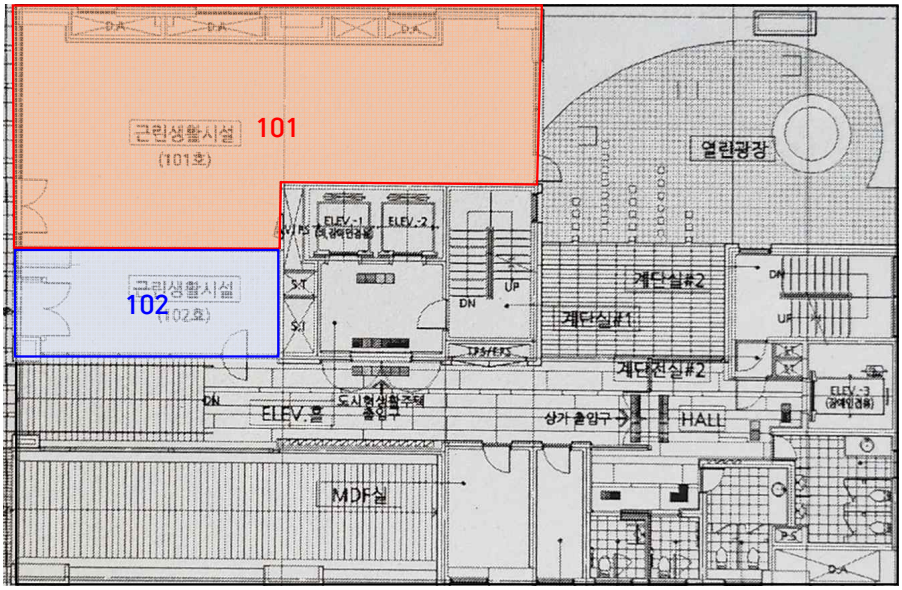
소 재 지	천안시 서북구 성정동 1438 학산리젠다빌 3차 6층 601호

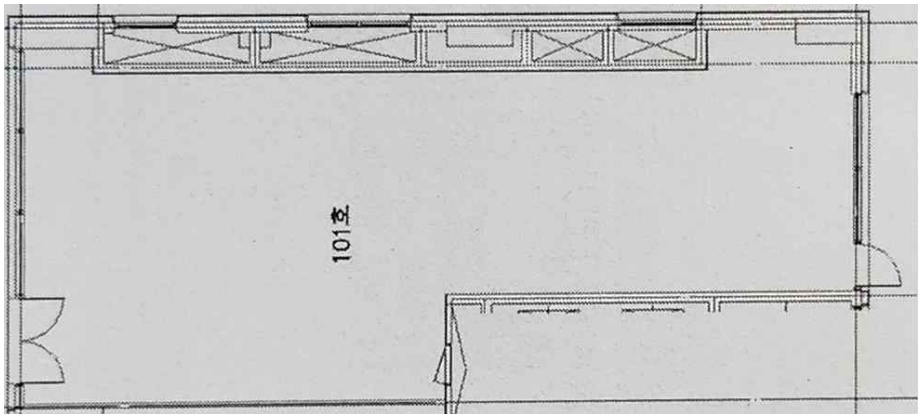




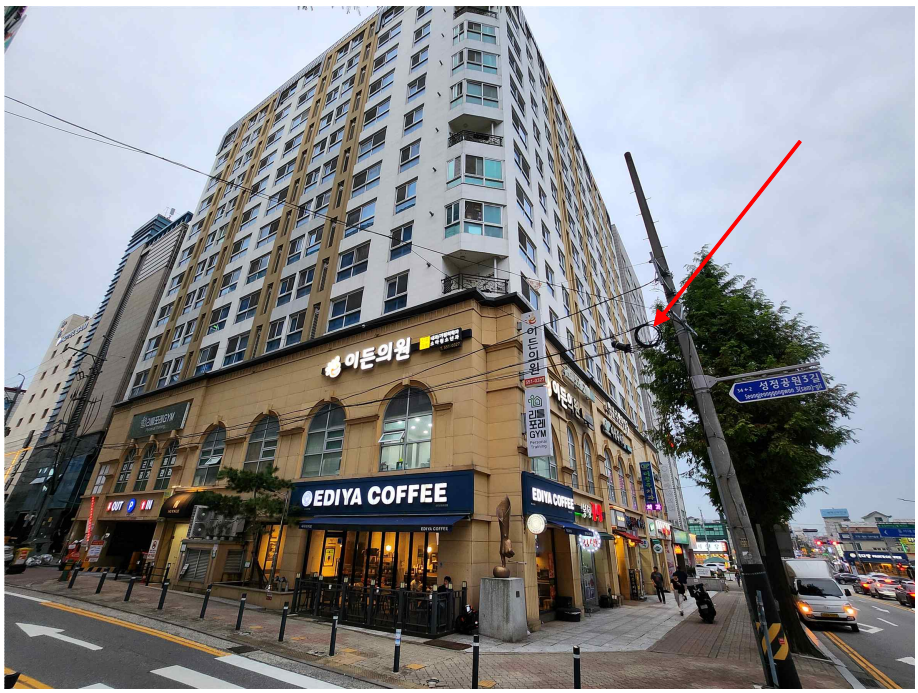
호별배치도, 내부구조도

소 재 지	천안시 서북구 성정동 1522 학산리젠다빌 2차 비동 101호

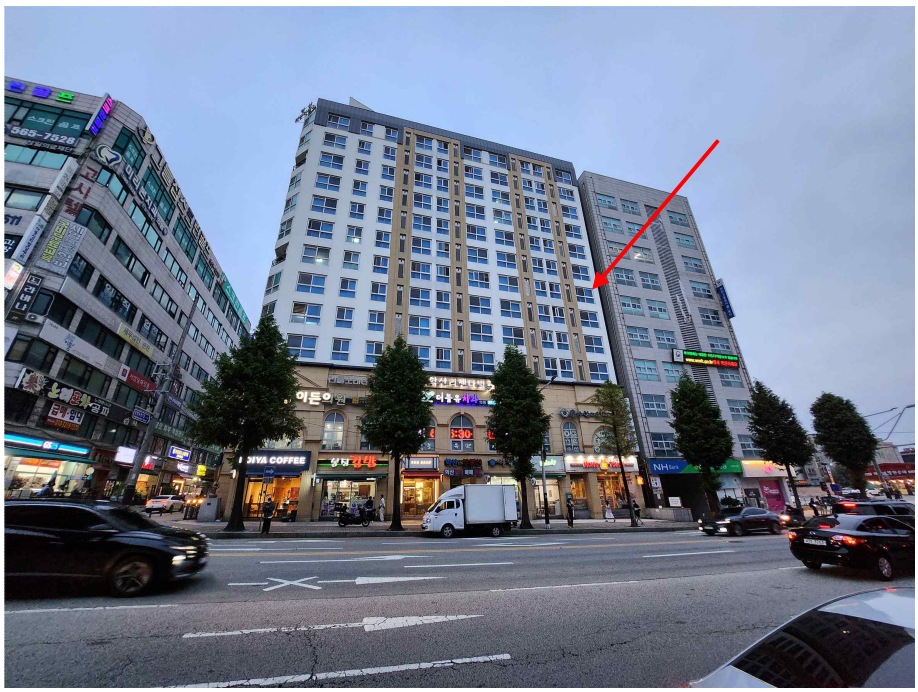




사 진 용 지

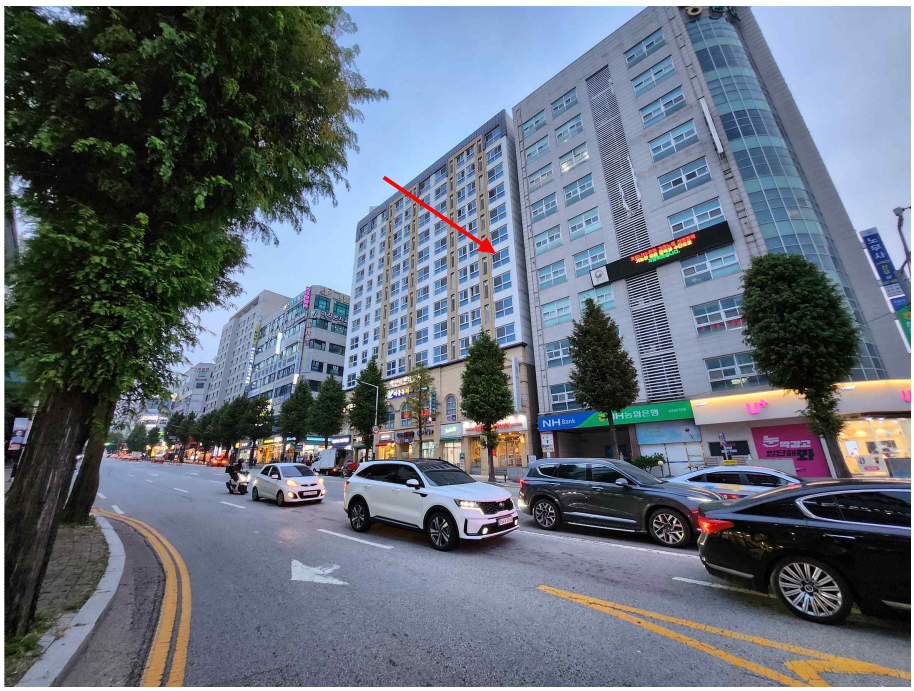


북측에서 본 본건 전경

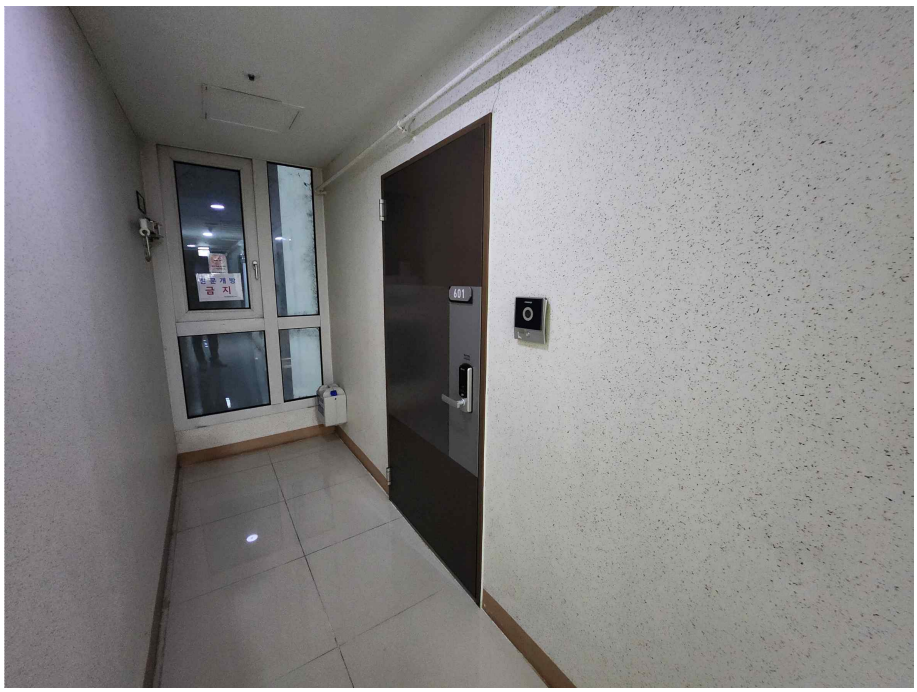


서측에서 본 본건 전경

사 진 용 지



남서측에서 본 본건 현황



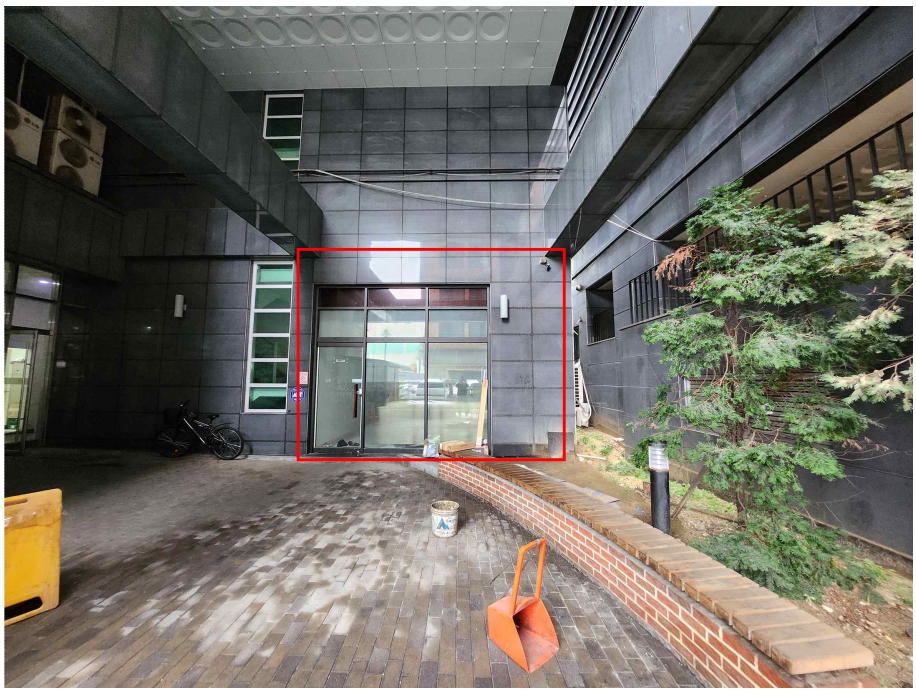
본건 현관, 복도

사 진 용 지

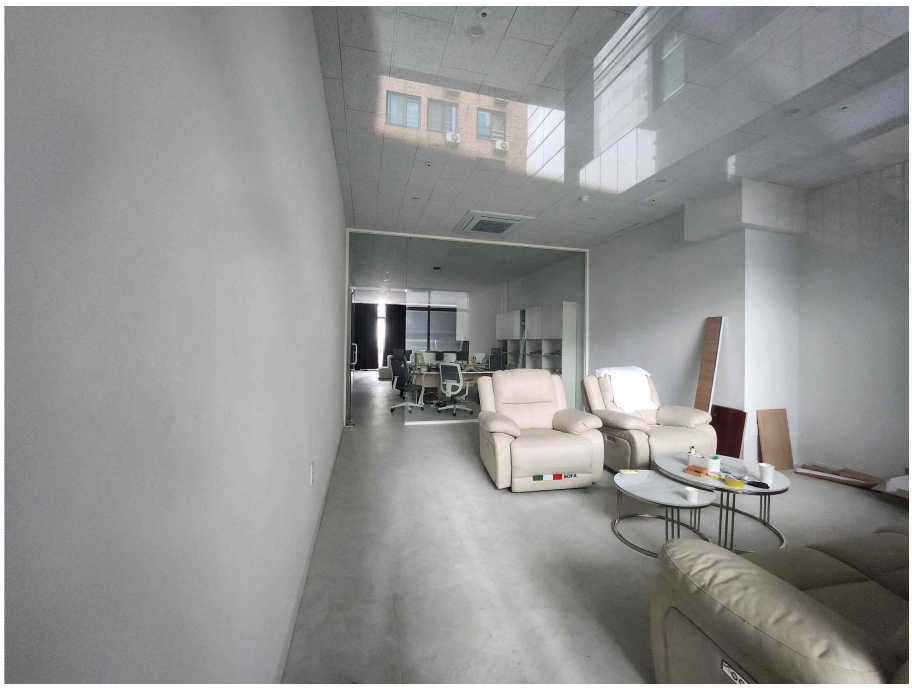
남측에서 본 본건 전경

서측에서 본 본건 전경

사 진 용 지



동측에서 본 후면 전경



본건 내부 현황