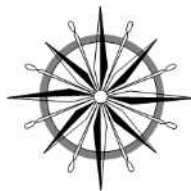


현장조사 보고서

의뢰인	(주)하나자산신탁
건명	경기도 의왕시 학의동 145-2 외 소재 부동산



(주) 감정평가법인 **이산**
ISAN APPRAISERS & CONSULTANTS CO., LTD.

1. 개요

1. 목적

본 보고서는 (주)하나자산신탁 의뢰로 작성한 컨설팅 보고서로서, 경기도 의왕시 학의동 145-2 제지1층 제비01호 외 14개호 및 학의동 146번지의 감정평가금액 변동 여부 조사 보고서임.

2. 기준시점

본 보고서는 현장조사일인 2024년 05월 13일을 기준으로 감정평가금액 변동 여부를 조사하였음.

3. 대상물건 목록

가. 대상물건의 기본적 사항

1) 구분건물 평가대상 (기호 가~거)

물건 소재지		경기도 의왕시 학의동 145-2 (대지권의 목적인 토지 기호 1)			
평가대상		제1층 제101호 외 14개호			
건물의 용도		도시형생활주택 (단지형다세대)		건물의 구조	철근콘크리트구조
구분		전용면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비고
기호	층·호수				
가	제지1층 제비01호	23.22	10.72	19.46	-
나	제1층 제101호	27.69	12.78	23.21	-
다	제2층 제201호	35.31	26.95	29.61	-
라	제2층 제202호	34.17	26.08	28.64	-
마	제2층 제203호	29.74	22.7	24.93	-

구분		전용면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비고
기호	층·호수				
바	제2층 제204호	35.86	27.37	30.05	-
사	제2층 제205호	30.09	22.96	25.22	-
아	제3층 제301호	35.31	31.21	29.60	-
자	제3층 제302호	34.17	30.21	28.64	-
차	제3층 제303호	29.74	26.29	24.93	-
카	제4층 제401호	39.39	29.65	33.02	-
타	제4층 제402호	34.17	25.72	28.64	-
파	제4층 제403호	29.74	22.38	24.93	-
하	제4층 제404호	35.60	26.79	29.84	-
거	제5층 제502호	73.10	53.04	61.26	-

※ 공용 면적은 건축물 대장에 “주” 부분만 표기하였음.

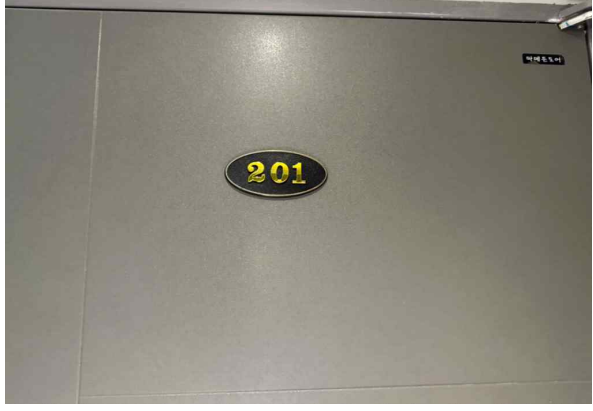




2) 기호 2

경기도 의왕시 학의동								
기호	지번	지목	전체 면적 (㎡)	의뢰 면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	개별공시지가 (2024) (단위:원/㎡)	비고
2	146	도로	141	141*131/ 141	1종 일주	도로 등	602,200	하나자산 신탁지분

II. 현장사진 및 현장상황

1. 현장사진

<p>본건 전경</p>	<p>학의동 146 전경</p>
	
<p>비이호</p>	<p>비이호 내부</p>
	
<p>101호</p>	<p>101호 내부</p>
	

201호	201호 내부
 <p>A close-up photograph of a grey apartment door. A black oval sign with the number '201' in yellow is mounted on the door. A small black label with white text is visible in the upper right corner of the door frame.</p>	 <p>A wide-angle photograph of the interior of apartment 201. The room features light-colored wood-grain laminate flooring and white walls. In the background, a kitchen area with white cabinetry and a stainless steel range hood is visible. To the right, there is a white pillar and a doorway leading to another room.</p>
202호	202호 내부
 <p>A close-up photograph of a grey apartment door. A black oval sign with the number '202' in yellow is mounted on the door. A small black label with white text is visible in the upper left corner of the door frame.</p>	 <p>A photograph of the interior of apartment 202. The room has light wood-grain flooring and white walls. A white sliding door is partially open on the left side. In the background, a kitchen area with white cabinets and a window is visible. A white pillar is on the right side of the room.</p>
203호	203호 내부
 <p>A close-up photograph of a grey apartment door. A black oval sign with the number '203' in yellow is mounted on the door. A small black label with white text is visible in the upper right corner of the door frame.</p>	 <p>A photograph of the interior of apartment 203. The room features light wood-grain flooring and white walls. A large window with a view of greenery is on the right side. A small coffee table and a dark-colored sofa are positioned in front of the window. A white pillar is visible on the right side of the room.</p>

204호	204호 내부
	
204호 복층 부분	205호
	
205호 내부	301호
	

302호	302호 내부
 <p>Exterior view of the apartment door for unit 302. The door is dark grey with a gold oval number '302' in the center. A small black label is visible at the top left of the door frame.</p>	 <p>Interior view of apartment 302, showing a modern kitchen with white cabinetry, a countertop, and a sink. The floor is light wood laminate. A white wall on the right features a thermostat and light switches.</p>
303호	303호 내부
 <p>Exterior view of the apartment door for unit 303. The door is dark grey with a gold oval number '303' in the center.</p>	 <p>Interior view of apartment 303, showing a kitchen area with white cabinetry and a light wood laminate floor. The room is bright and open.</p>
401호	401호 내부
 <p>Exterior view of the apartment door for unit 401. The door is dark grey with a gold oval number '401' in the center. A black intercom unit is mounted on the wall to the left of the door.</p>	 <p>Interior view of apartment 401, showing a living area with light wood laminate flooring and white walls. A kitchen area is visible in the background.</p>

402호	402호 내부
	
403호	403호 내부
	
404호	404호 내부
	

404호 복층 부분	502호
	
502호 내부	502호 누수 부분
	
502호 누수 부분 (수리 후)	주위 환경
	

주위 환경



2. 현장조사내용

가. 관리상태

전반적인 관리상태는 보통이며, 사진과 같이 현장조사일 당시 502호 내부에 누수흔적이 있었으나, 현장조사이후 제시받은 사진에 의하면 누수부분에 대하여 수리한 것으로 탐문 되니 공매시 재확인하시기 바람.

나. 유치권 탐문

유치권 관련 표식은 발견되지 아니하였으나, 공매시 재확인하시기 바람,

다. 이용상황

기호 가~사, 기호 자~거는 현재 공실로 탐문되나, 기호 아(301호)는 폐문부재로 직접 확인은 못하였으나, 거주하고 있는 것으로 탐문됨. 기호 가는 사진과 같이 창고 등으로 이용 중인 것으로 탐문됨.

III. 권리관계 변동 등

1. 권리내역

가. (근)저당권 및 전세권 등 해당사항 없음. (2024년 05월 09일 기준)

나. 지상권, 지역권, 압류 등 (2024년 05월 09일 기준)

대상 기호	순위 번호	등기 목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
카	3	가압류	2021년9월28일 제133467호	2021년9월28일 수원지방법원 안양지원의 가압류결정 (2021카단434)	청구금액 59,387,859원 채권자 이막동 470309-***** 인천 남동구 논고개로334번길 17, 104동 805호 (도림동, 주공그린빌아파트)

다. 확정일자 부여현황 열람결과 해당사항 없음. (2024년 05월 09일 기준)

라. 상가건물임대차 현황 열람결과, 발급대상 상가건물에 대하여 제공할 정보없어 상가건물임대차 현황서 발급이 불가함.(비01호, 101호) (2024년 5월 10일 기준)

2. 전입세대 열람내역

- 성남시 분당구 수내1동 주민 센터 (2024년 05월 10일 기준)

소재지	기 호	세대 순번	세대주/ 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항
				최초 전입자의 전입일자			
경기도 의왕시 새터말길 35-1, 301호 (학의동)	아	1	세대주	이은경 (李銀景)	2022-08-12	거주자	동거인
경기도 의왕시 학의동 145-2 301호			최초 전입자	2022-08-12			

IV. 가액 변동

1. 변동여부 검토

가. 도시형생활주택 가치형성요인의 변화 검토 (기호 다~거)

1) 한국부동산원 연립주택 매매가격지수 (경기도 경부1권)(*¹ 2022.03.18 ~ 2024.05.13)

구분 (월)	'22.02	'22.03	'22.04	'22.05	'22.06
매매가격지수	104	104.1	104.3	104.3	104.4
구분 (월)	'22.07	'22.08	'22.09	'22.10	'22.11
매매가격지수	104.4	104.4	104.2	103.9	102.9
구분 (월)	'23.12	'23.01	'23.02	'23.03	'23.04
매매가격지수	101.4	100.1	99.3	98.6	98.3
구분 (월)	'23.05	'23.06	'23.07	'23.08	'23.09
매매가격지수	97.7	97.7	97.7	98.0	98.3
구분 (월)	'23.10	'23.11	'23.12	'24.01	'24.02
매매가격지수	98.6	98.7	98.8	98.7	98.6
구분 (월)	'24.03	'24.04	'24.05	'24.06	'24.07
매매가격지수	98.4	-	-	-	-

*¹ 공매가격시점 : 2022.03.18

$$\frac{98.4 \text{ (2024년 03월)}}{104.0 \text{ (2022년 02월)}} \approx 0.94615(5.385\% \text{ 하락})$$

2) 인근 평가전례 기준

구분	소재지	지번	호수	전유면적 (㎡)	평가액(원)	가격시점	단가 (원/㎡)	평가 목적	비고
1	학의동	15*	2**	35.14	253,710,000	2022.02.11	7,219,977	담보	약 5.82% 하락
2	학의동	15*	3**	33.09	225,000,000	2023.08.22	6,799,637	일반거래 (담보 제공용)	

3) 변동여부 검토

거시적인 시점에서 아파트 다세대주택 매매가격지수(경기도 경부1권)는 공매시점(2022.03.18) 대비 약 5.385% 하락되었으며, 현재시장의 동향, 유사 평가전례의 수준, 전반적인 관리상태 등을 종합적으로 고려할 때, 약 5% 내외로 가격수준이 하락한 것으로 판단됨.

나. 상가부분 (기호 가, 나)

1) 한국부동산원 상업부동산 자본수익률 (경기도 집합상가)(*¹ 2022.03.18 ~ 2024.05.13)

2022 1/4분기	2022 2/4분기	2022 3/4분기	2022 4/4분기
0.49	0.46	0.47	0.15
2023 1/4분기	2023 2/4분기	2023 3/4분기	2023 4/4분기
-0.07	0.01	-0.04	0.22
2024 1/4분기	2024 2/4분기	2024 3/4분기	2024 4/4분기
0.36	-	-	-

*¹ 공매가격시점 : 2022.03.18

$(1+0.0049 \times 14/90) \times (1+0.0046) \times (1+0.0047) \times (1+0.0015) \times (1-0.0007) \times (1+0.0001) \times (1-0.0004) \times (1+0.0022) \times (1+0.0036) \times (1+0.0036 \times 43/91) \approx 1.01819$ (약 1.819% 상승)

2) 인근 평가전례 기준

구분	소재지	지번	호수	전유면적 (㎡)	평가액(원)	가격시점	단가 (원/㎡)	평가 목적	비고
1	청계동	99*	1**	42.12	521,000,000	2021.04.30	12,369,421	담보	약 6.75%상승
2	학의동	99*	1**	37.26	492,000,000	2022.12.23	13,204,509	담보	

3) 인근 거래사례기준

구분	소재지	지번	호수	전유면적 (㎡)	거래가격(원)	거래시점	단가 (원/㎡)	비고
1	청계동	99*	1**	51.95	600,000,000	2021.12.15	11,549,567	약 10.5%하락
2	학의동	99*	1**	53.2	550,000,000	2024.01.23	10,338,346	

4) 변동여부 검토

거시적인 시점에서 한국부동산원 상업부동산 자본수익률(경기도)는 공매시점(2022.03.18) 대비 약 1.819% 상승하였으나, 현재시장의 동향, 유사 거래사례, 평가전례의 수준, 전반적인 관리상태 등을 종합적으로 고려할 때, 약 5% 내외로 가격수준이 하락한 것으로 판단됨.

다. 학의동 146번지 (기호 2)

1) 지가변동률 (경기도 의왕시 주거지역)(*¹ 2022.03.18 ~ 2024.05.13)

용도지역	지가변동률 (%)	비고
주거지역	3.176	$ \begin{aligned} & (1 + 0.00355 * 14/31) * (1 + 0.00329) * \\ & (1 + 0.00335) * (1 + 0.00423) * \\ & (1 + 0.00369) * (1 + 0.00311) * \\ & (1 + 0.00155) * (1 - 0.00079) * \\ & (1 + 0.00033) * (1 - 0.00008) * \\ & (1 + 0.00529) * (1 + 0.00414) * \\ & (1 + 0.00116 * 43/31) \approx 1.03176 \end{aligned} $

*¹ 공매가격시점 : 2022.03.18

2) 인근 거래사례수준

구분	소재지	지번	거래가액(원)	거래시점	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	비고
1	학의동	1**	685,000,000	2022.05.11	213	3,215,962	1종일주

3) 변동여부 검토

거시적인 시점에서 지가변동률(주거지역)은 공매시점(2022.03.18) 대비 약 3.176% 상승하였으며, 현재시장의 동향, 인근 거래사례의 수준 등을 종합적으로 고려할 때, 약 5% 내외로 가격수준이 상승한 것으로 판단됨.

2. 변동여부

도시형생활주택, 상가부분은 대체로 약 5% 내외로 하락 된 것으로 추정되며, 토지(학의동 146)의 경우 지가변동률, 인근 토지 거래사례 등을 종합하여 보면, 약 5% 상승한 것으로 보여, 총액적으로 약 4.5%내외의 가격변동(하락)이 있는 것으로 추정되며, 이를 종합적으로 고려할 때 총액의 가격변동은 미미한 것으로 판단됨.