



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	M260316-03-002
평가금액	242,000,000 원
평가기관 / 평가자	감정평가사사무소 민 / 박선영
서명해쉬 페이지수	총 20 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	감정평가사사무소 민 / 박선영	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-03-23 18:30:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로,
문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 백주연 소유물건(2025-08651-A02)

의뢰인: 한국자산관리공사 경기지역본부장

감정평가서번호: M260316-03-002

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

감정평가사사무소 민

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

박 선 영

감정평가액	이억사천이백만원정 (₩242,000,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 경기지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세, 지방세)			
제출처	한국자산관리공사 경기지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	백주연 (2025-08651-A02)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	귀 의뢰목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2026.03.20	2026.03.18 ~ 2026.03.20	2026.03.23		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	242,000,000
	합 계					₩242,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

페이지: 1

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 용인시 기흥구 영덕동 소재 “한국도로공사 수원지사” 남서측 인근에 위치하는 부동산(신갈리움 102동 2층 201호)으로서, 한국자산관리공사 경기지역본부에서 의뢰한 공매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 기준시점

(1) 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가하였습니다.

(2) 기준가치

본 감정평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제1호에 의거 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

(3) 기준시점 및 실지조사기간

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 03월 20일로 하였으며 실지조사기간은 03월 20일이며 대상물건의 현황 등 개별적인 상황을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

페이지: 2

3. 감정평가의 방법

본건 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 의거 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가치형성요인 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 인근 동류형 유사물건의 정상적인 가격수준, 평가사례 등을 고려하여 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

4. 그 밖의 사항

- (1) 본건의 호별 위치확인은 출입문에 부착된 호별표식 등을 기준으로 현장에서 조사된 사항을 근거로 표시하였으며, 내부구조 등은 집합건축물대장상의 건축물 현황도 등에 의거 작성하였으며 일반적인 구조 및 마감재, 표준적 이용상황을 상정하여 평가하였는 바 공매 진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.
- (2) 본건의 등기사항전부증명서(집합건물)상 대지권의 목적인 토지의 지목이 '임야'로 등재되어 있으나 귀 의뢰목록 및 토지대장상 2021년 12월13일자로 '대'로 지목이 변경된 것으로 확인되는 바 업무에 참고하시기 바랍니다.
- (3) 본건의 등기사항전부증명서(집합건물)상 주택임차권이 설정되어 있는바 공매 진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다. (후첨 구분건물 감정평가요항표 참고)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액의 산출

1. 시산가액산출 방법

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 시산가액을 산출하는 거래사례비교법으로 산정하였습니다.

2. 평가대상 물건의 개요

[출처: 집합건축물대장]

소재지	경기도 용인시 기흥구 하갈동 296-48 (도로명 주소: 경기도 용인시 기흥구 덕영대로2033번길 14)			
건물명	신갈리움 102동			
구 조 및 규 모	철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층			
호수/가구수/세대수	0호/0가구/12세대	주 용 도	공동주택(다세대주택)	
층, 호수	제2층 제201호	사용승인일	2021년 10월 29일	
기 호	용 도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	다세대주택	41.5644	13.6078	42.77807

※공용면적은 집합건축물대장 전유부 상의 주된 공용면적의 합계임 .

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시산가액의 산출

(1) 비교거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

[용인시 기흥구]

[자료출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

사례	소재지	건물명	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	거래금액	전유면적당 단 가 (원/㎡)	거래시점
가	하갈동 296-48	신갈리움 101동	2/2**	45.4864	260,000,000	5,715,994	2023.06.28
나	하갈동 298-14	신갈리움 105동	2/2**	61.7074	346,000,000	5,607,107	2023.03.03

2) 비교사례의 선정 및 사유

대상물건과 물적유사성이 높은 사례로서 거래사례 기호 (가)을 선정하였습니다.

(2) 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화 하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인이 없는 것으로 판단됩니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 경부2권 연립·다세대 매매가격지수”를 활용합니다.

지역 : 경기도 용인시 기흥구 (2023.06.28. ~ 2026.03.20)

경부2권: 수원시, 용인시, 안성시

거래시점 : 2023.06.28 2023년 05월 지수를 적용함.

기준시점 : 2026.03.20 2026년 02월 지수를 적용함

- ▶ 사례 (가)의 거래시점의 연립다세대 매매가격지수: (적용:2023년 05월) : 101.3
- ▶ 본건 기준시점의 연립다세대 매매가격지수: (적용:2026년 02월) : 100.1
- ▶ 시점 수정치 (본건/사례): $100.1/101.3 \approx 0.98815$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

페이지: 6

(4) 가치형성요인 비교

구분	비교항목	세항목	격차율	비고
외부 요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설과의 거리 및 편의성	1.00	사례는 본건과 인접한 동에 소재하며 상업 및 편익시설과의 접근성, 대중교통의 편의성, 교 육시설 등의 배치 등에 서 대체로 대등함.
		공공시설과의 거리 및 편의성		
	교통 및 도로의 편의성	인근교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량이용의 편의성		
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성		
	자연환경	인근 교육시설의 종류, 학군선호도		
	거주환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성		
내부 요인		거주환경 조성상태	1.00	본건과 인접한 동에 소재하는 사례로 노후 도(경과연수), 구조, 규모, 마감상태, 면적 구성 등은 대체로 대등 함.
		시공사의 브랜드		
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수		
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)		
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질 현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계 난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태		
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부		
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태		
호별 요인	위치별 효용, 향별효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도 엘리베이터, 계단으로의 접근성 소음의 영향 정도	1.03	본건은 위치별 차이, 전유 면적의 크기(시장선호도) 등에서 다소 우세함.
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적크기, 대지사용권의 크기		
	내부설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 다락, 테라스, 베란다 등의 유무		
기타 요인	개발사업 가능성	재개발, 재건축사업, 도시재생사업 등의 편입여부	1.00	공매평가 목적임.
		행정적 규제 및 기타		
누 계			1.030	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 대상물건의 단가결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	5,715,994	1.00	0.98815	1.030	5,817,707	5,818,000

(6) 대상물건의 시산가액

기 호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가격 (원)	결정가격 (원)
1	용인시 기흥구 하갈동 296-48	신갈리움 102동	2/201	41.5644	5,818,000	241,821,679	242,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

(1) 인근 유사부동산 평가사례

[용인시 기흥구]

[출처: 한국감정평가협회 감정평가정보]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액	사용승인일
							기준시점
A	하갈동 298-13	신갈리움 104동	5층 5**호	67.6144	경매	338,000,000	2021.08.17
							2024.03.05
B	하갈동 296-48	신갈리움 101동	4층 4**호	45.49	시가 참고	230,000,000	2021.10.29
							2024.07.16
C	하갈동 309-5	루체팰리스 비동	4층 4**호	47.09	경매	305,000,000	2023.03.28
							2024.02.07

(2) 유사물건의 경매통계분석

[최근 1년간 평균 낙찰가율, 출처: 부동산태인]

지역통계		경기			용인시 기흥구			하갈동		
기간	용도	낙찰가 율(%)	평균 낙찰가 율(%)	낙찰 건수	낙찰가 율(%)	평균 낙찰가 율(%)	낙찰 건수	낙찰가 율(%)	평균 낙찰가 율(%)	낙찰 건수
1년간 평균	다세대 주택	63.77	64.25	2,711	64.53	65.56	23	60.16	60.21	7

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 인근 유사부동산 가격수준

가격수준	유사부동산의 가격수준은 전유면적당 5,700,000원~6,000,000/㎡내외로 조사되며 층수, 동별, 호별 위치, 전유면적의 크기, 시장 선호도, 수리정도 등에 따라 차이가 있는 것으로 탐문 조사됩니다.
------	--

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건 인근지역 유사부동산 가격수준, 인근 유사부동산 평가사례, 인근 유사부동산의 경매 통계분석 등을 종합적으로 고려한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였으며, 대상물건의 특성(주거용 공동주택)으로 인하여 거래사례비교법에 의한 시산가액 이외에 다른 감정평가 방법에 의한 시산가액을 산정하는 것이 곤란한 경우로서, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서 규정에 의거 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교검토하지 아니하였습니다

3. 감정평가액

기호	소재지	건물명	층/호	감정평가액(원)	도로명 주소
1	용인시 기흥구 하갈동 296-48	신갈리움 102동	2/201	242,000,000	경기도 용인시 기흥구 덕영대로 2033번길 14

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	경기도 용인시 기흥구 하갈동	296-48 신갈리움 102동	공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층 1층 2층 3층 4층 5층				
	[도로명 주소] 경기도 용인시 기흥구 덕영대로 2033번길 14				19.04 159.57 159.57 159.57 159.57			
1)	경기도 용인시 기흥구 하갈동	296-48	대	제1종일반주거지역 (내) 제2층 제201호 철근콘크리트구조 1)소유권대지권	1,019 41.5644 42.77807 1,019 × ----- 1,019		242,000,000	등기사항전부 증명서상 '임야' 비준가액 공용면적 포함
						41.5644 42.77807		
	합 계						₩242,000,000.-	
			이	하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|-------------------|------------------|------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통 상황 | 3. 건물의구조 및 이용상태 |
| 4. 위생,냉난방시설등 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 6. 도로상태 및 주차장시설등 |
| 7. 도시계획 및 기타 공법관계 | 8. 공부와의 차이 | 9. 임대관계 및 기타 |

1. 위치 및 주위환경

본건은 경기도 용인시 기흥구 영덕동 소재 “한국도로공사 수원지사” 남서측 인근에 위치하며 주변은 아파트, 다세대주택, 근린생활시설, 소규모 공장, 창고 등이 분포하는 지역입니다.

2. 교통 상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며 인근에 노선버스정류장이 소재하고 동측인근에 경부고속도로 '수원신갈 I.C' 와 남동측으로 직선거리 1km내외에 수인분당선 '상갈역'이 위치하는 등 제반교통사정은 무난한 편입니다.

3. 건물의 구조 및 이용상태

철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층 건내 2층 201호로

외벽: 외장석 붙임 마감 등

창호: 칼라샷시창호임.

사용승인일: 2021년 10월 29일

이용상태: 다세대주택으로 이용중임.

4. 위생,냉난방시설등

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 도시가스설비, 공동현관보안설비, 승강기 등이 있음.

5. 토지의 형상 및 이용상태

인접도로와 대체로 등고평탄한 부정형의 토지로 다세대주택의 건부지로 이용중임.

6. 도로상태 및 주차장시설등

남동측으로 노폭 약 4미터내외의 포장도로에 접함.

7. 도시계획 및 기타 공법관계

도시지역 , 제1종일반주거지역

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 성장관리권역<수

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|-------------------|------------------|------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통 상황 | 3. 건물의구조 및 이용상태 |
| 4. 위생,냉난방시설등 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 6. 도로상태 및 주차장시설등 |
| 7. 도시계획 및 기타 공법관계 | 8. 공부와의 차이 | 9. 임대관계 및 기타 |

도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(기간:25.8.26.~26.8.25. 대상:외국인등/용도:단독주택
다가구 연립 다세대 아파트(국토부 제2025-1058호))

8. 공부와의 차이

본건의 등기사항전부증명서(집합건물)상 대지권의 목적인 토지의 지목이 '임야'로 등재되어 있으나
토지대장상 2021년 12월13일자로 '대'로 지목이 변경된 것으로 확인됩니다.

9. 임대관계 및 기타

등기사항전부증명서(집합건물)상

주택임차권

2025년 11월27일 제6239291호

2025년 11월27일 수원지방법원 용인시법원의 임차권등기명령(2025카임20288)

임차보증금 금170,000,000원

범 위 별지목록 기재 건물의 전유부분 전부

임대차계약일자 2023.11.14

주민등록일자 2023.11.27

점유개시일자 2023.11.27

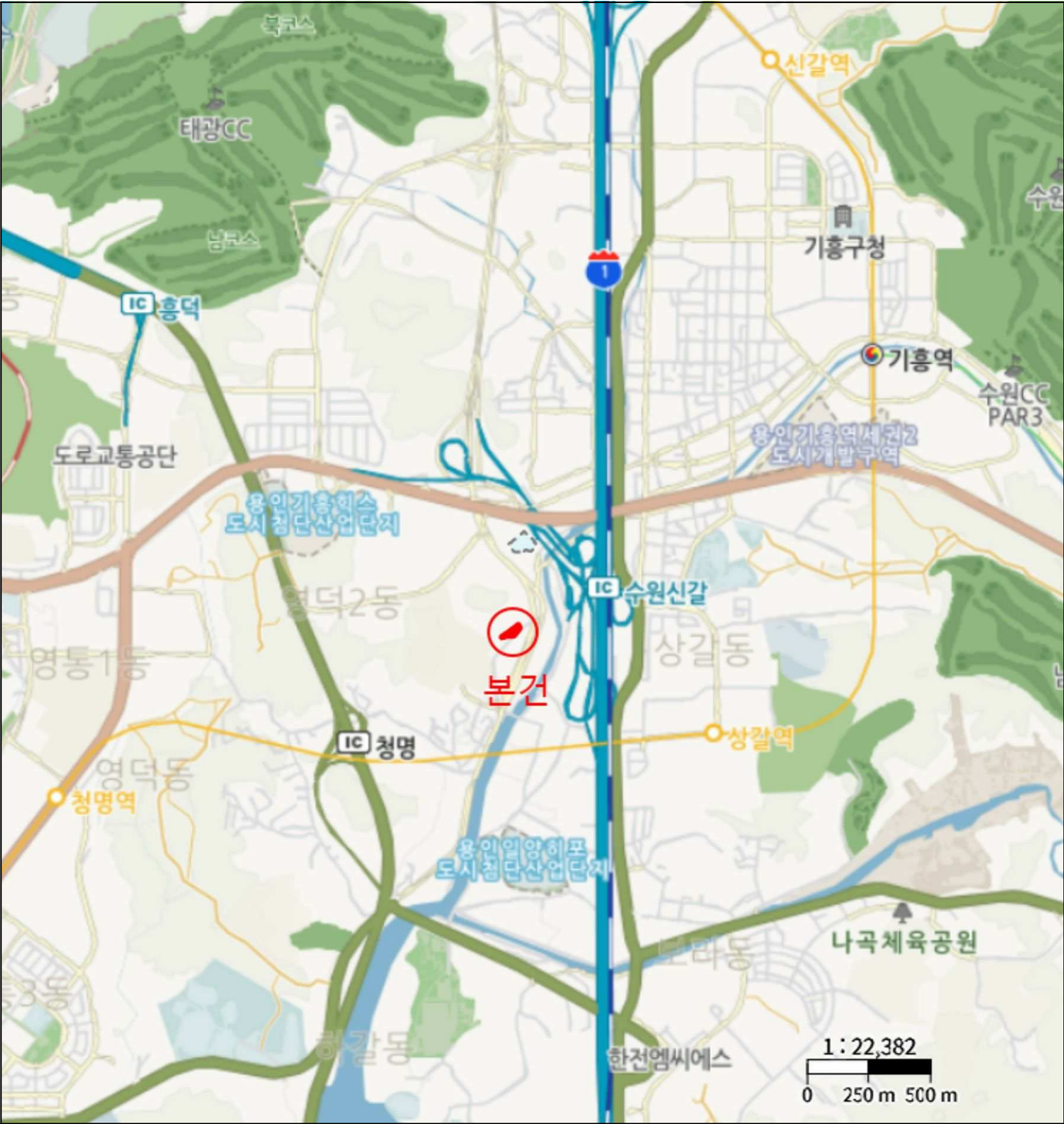
확정일자 2023.11.17

임차권자 ***

광역위치도



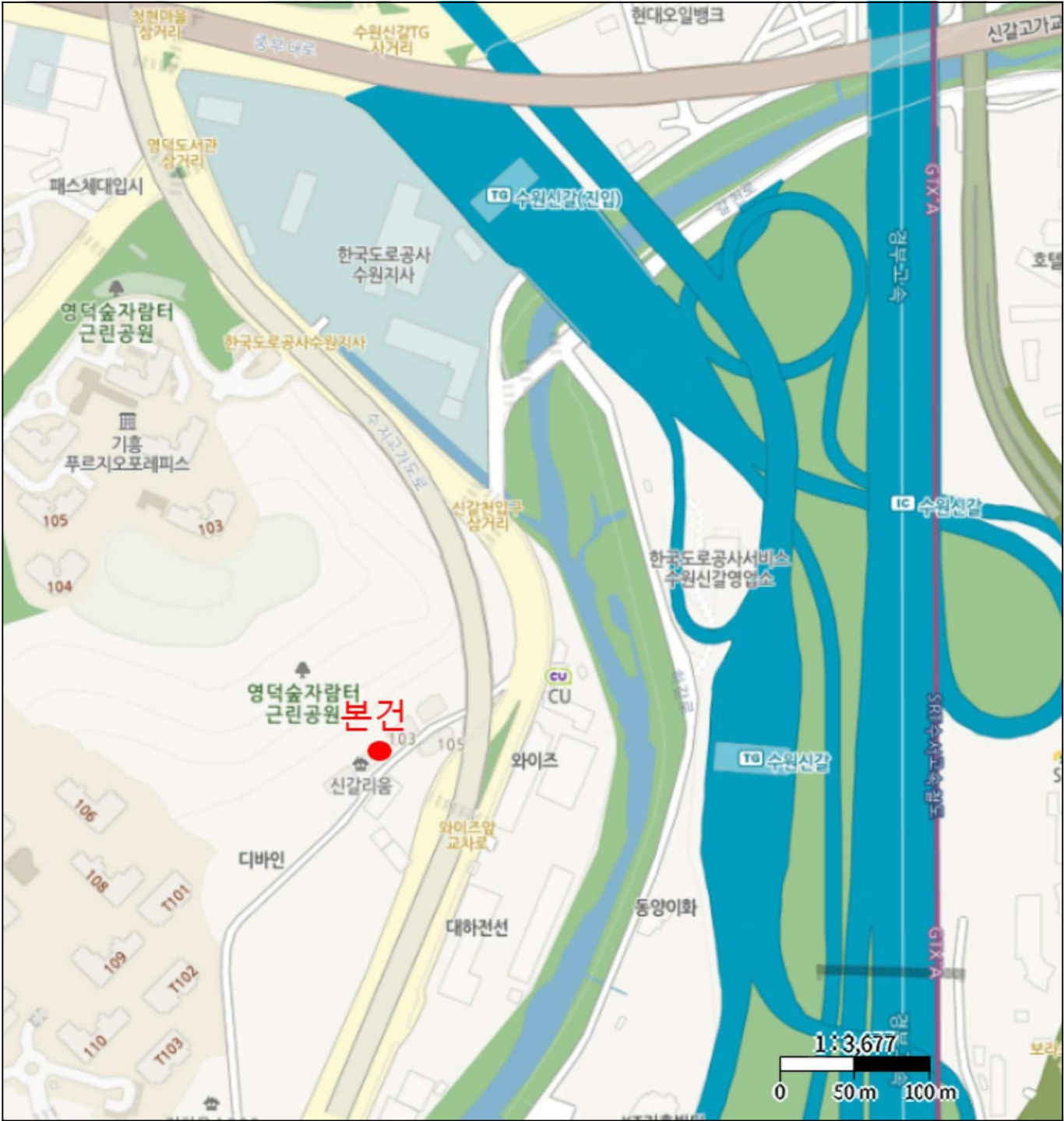
소재지	경기도 용인시 기흥구 하갈동 296-48 신갈리움 102동 2층 201호
-----	--



위 치 도



소 재 지	경기도 용인시 기흥구 하갈동 296-48 신갈리움 102동 2층 201호
-------	--



호 별 배 치 도 및 내 부 구 조 도



소 재 지

경기도 용인시 기흥구 하갈동 296-48 신갈리움 102동 2층 201호





