



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	1-260309-1650
평가금액	481,600,000 원
평가기관 / 평가자	경원감정평가법인 본사 / 이규철
서명해쉬 페이지수	총 33 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	경원감정평가법인 본사 / 이규철	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-03-23 11:23:00.0
대표	경원감정평가법인 본사 / 임준수	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-03-23 11:24:00.0
심사자	경원감정평가법인 본사 / 유재민	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-03-23 11:22:00.0

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	주식회사무궁화신탁 소유물건 (2025-05939-A01)
평가서번호	1-260309-1650
의뢰인	한국자산관리공단 경기지역본부



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌자)이 사용할 수 없 을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인 한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)경원감정평가법인



경기도 성남시 중원구 도촌로8번길 11, CNC프라자 205호
TEL : 031-703-2013/FAX : 031-8039-4458

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
이 규 철

李

홍

철



(주)경원감정평가법인 대표이사 임준수



(서명 또는 인)

감정평가액	사억팔천일백육십만원정(₩481,600,000.-)					
의 회 인	한국자산관리공사 경기지역본부장		감정평가 목 적	공매(국세, 지방세)		
제 출 처	한국자산관리공사 경기지역본부		기준가치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	주식회사무궁화신탁 (2025-05939-A01)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	등기사항전부증명서		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2026.03.13	2026.03.13	2026.03.20	
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	11세대	구분건물	11세대	-	481,600,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩481,600,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감 정 평 가 사 유 재 민					

유 재 민



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 평택시 포승읍 만호리 소재 "포승 119 안전센터" 북서측 인근에 소재한 더스위트하버 제 401 호, 제 405 호, 제 406 호, 제 501 호, 제 815 호, 제 816 호, 제 817 호, 제 906 호, 제 911 호, 제 1009 호, 제 1010 호로서, 한국자산관리공사 경기지역본부장이 의뢰한 국세 및 지방세에 의한 압류재산매각을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 (국토교통부령 제 356 호) 등 감정평가와 관련된 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 감정평가 하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제 5 조 제 1 항에 따라 " 시장가치 " 를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 감정평가조건

해당사항 없음.

3. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 따라 가격조사를 완료한 2026 년 03 월 13 일로 하였음.

4. 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」 제 10 조에 따른 실지조사기간은 2026 년 03 월 13 일이며, 귀 제시목록 및 관련공부 (등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등)를 기준으로 대상물건을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가의 방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」제 16 조에 의거 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동류형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 원가방식은 정확한 원가자료의 미비로 투입원가 등의 추정이 어렵고, 대상 구분건물이 토지와 건물이 일체로 거래되는 시장현실 등을 고려할 때 적용하기가 부적합하며, 수익방식은 장래에 발생하는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있어 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」제 12 조 제 2 항에 단서규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 비교검토는 하지 않았음.

6. 그 밖의 사항

- (1) 본건의 위치확인 및 내부구조는 집합건축물대장상 도면 및 현황에 의거하여 확인하였으니, 업무 처리시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 방법

1. 감정평가방법의 개요

(1) 원가방식

원가방식은 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 원가법이라 함은 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

(2) 비교방식

비교방식은 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제 3 조 제 1 항에 따른 공시지가기준법이 있음. 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며, 공시지가기준법은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제 3 조 제 1 항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

(3) 수익방식

수익방식은 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 수익환원법은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상물건에 대한 감정평가방법

(1) 관련 규정

1) 감정평가에 관한 규칙 제 7 조

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

2) 감정평가에 관한 규칙 제 12 조

- ① 감정평가업자는 제 14 조부터 제 26 조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
 - ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제 1 항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제 11 조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
 - ③ 감정평가업자는 제 2 항에 따른 검토 결과 제 1 항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.
-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 감정평가에 관한 규칙 제 16 조

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제 7 조제 2 항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다

(2) 대상물건에 적용한 감정평가방법

대상물건은 집합건물로서 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우인 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제 16 조에 의거 거래사례비교법을 주된 방법으로 하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 제 2 항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 수행하지 아니하였음.

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 평가하였음.

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{사례의} \\ \text{거래가격} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{사정보정} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{시점수정} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{가치형성요인 비교} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{대상물건} \\ \text{시산가액} \\ \hline \end{array}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 대상 물건의 개황

1. 대상물건의 전체개요

구 분	내 용
위 치	경기도 평택시 포승읍 만호리 574-7, 574-8 (도로명 주소: 경기도 평택시 포승읍 평택항로 184 번길 3-40)
용도지역	일반상업지역
사용승인일	2017 년 4 월 5 일
주 용 도	공동주택, 업무시설, 근린생활시설
구 조	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕
층 수	지 1 층, 지상 18 층
건축면적 / 연면적	건축면적 1,820.88 m ² (건폐율 79.87%) 연면적 17,454.21 m ² (용적률 766.54%)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비고 (층별면적 /집합건축물 대장기준)	-지 1 층 철근콘크리트구조 발전기실, 방재실, 기계, 전기실 277.17 m² -1 층 철근콘크리트구조 소매점 1,391.79 m² -2 층 철근콘크리트구조 주차장(170 대) 1,781.1 m² -3 층 철근콘크리트구조 주차장(44 대) 1,717.71 m² -4 층 철근콘크리트구조 도시형생활주택(원룸형)-29 세대 1,182.06 m² -5 층 철근콘크리트구조 도시형생활주택(원룸형)-30 세대 1,187.65 m² -6 층 철근콘크리트구조 도시형생활주택(원룸형)-30 세대 1,187.65 m² -7 층 철근콘크리트구조 도시형생활주택(원룸형)-30 세대 1,187.65 m² -8 층 철근콘크리트구조 도시형생활주택(원룸형)-30 세대 1,187.65 m² -9 층 철근콘크리트구조 도시형생활주택(원룸형)-30 세대 1,187.65 m² -10 층 철근콘크리트구조 도시형생활주택(원룸형)-30 세대 1,187.65 m² -11 층 철근콘크리트구조 도시형생활주택(원룸형)-30 세대 1,179.01 m² -12 층 철근콘크리트구조 도시형생활주택(원룸형)-30 세대 1,172.53 m² -13 층 철근콘크리트구조 도시형생활주택(원룸형)-30 세대 1,146.61 m² -14 층 철근콘크리트구조 오피스텔(17 호) 988.26 m² -15 층 철근콘크리트구조 오피스텔(17 호) 988.26 m² -16 층 철근콘크리트구조 오피스텔(17 호) 988.26 m² -17 층 철근콘크리트구조 오피스텔(23 호) 968.82 m² -18 층 철근콘크리트구조 오피스텔 322.71 m² -옥탑 1 층 철근콘크리트구조 계단실 99.2 m²
--	---

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상물건의 세부개요

기 호	동/층	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	이용상황
1	4 층	401 호	24.82	15.1919	40.0119	62.0315	4.2857	도시형생활주택 (원룸형)아파트
2	4 층	405 호	24.82	15.1919	40.0119	62.0315	4.2857	도시형생활주택 (원룸형)아파트
3	4 층	406 호	24.82	15.1919	40.0119	62.0315	4.2857	도시형생활주택 (원룸형)아파트
4	5 층	501 호	24.82	15.1919	40.0119	62.0315	4.2857	도시형생활주택 (원룸형)아파트
5	8 층	815 호	26.62	16.2936	42.9136	62.0316	4.5965	도시형생활주택 (원룸형)아파트
6	8 층	816 호	26.62	16.2936	42.9136	62.0316	4.5965	도시형생활주택 (원룸형)아파트
7	8 층	817 호	26.62	16.2936	42.9136	62.0316	4.5965	도시형생활주택 (원룸형)아파트
8	9 층	906 호	24.82	15.1919	40.0119	62.0315	4.2857	도시형생활주택 (원룸형)아파트
9	9 층	911 호	25.49	15.602	41.092	62.0315	4.4014	도시형생활주택 (원룸형)아파트
10	10 층	1009 호	25.49	15.602	41.092	62.0315	4.4014	도시형생활주택 (원룸형)아파트
11	10 층	1010 호	25.49	15.602	41.092	62.0315	4.4014	도시형생활주택 (원룸형)아파트

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 거래사례비교법에 의한 감정평가액 산정

1. 인근지역의 거래사례 및 평가사례

(출처: 감정평가정보체계(한국부동산원) 및 등기사항전부증명서)

기 호	소재지	건물명·층·호수	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
1	만호리 574-7, -8	더스위트하버 제 5 층 제 507 호	24.82	40,000,000	1,611,604	2025.09.19
2	만호리 574-7, -8	더스위트하버 제 11 층 제 1121 호	23.38	42,000,000	1,796,407	2025.11.04
3	만호리 574-7, -8	더스위트하버 제 13 층 제 1322 호	41.20	100,000,000	2,427,184	2025.03.14
4	만호리 574-7, -8	더스위트하버 제 13 층 제 1324 호	41.20	92,000,000	2,233,010	2025.12.17
5	만호리 574-7, -8	더스위트하버 제 15 층 제 1517 호	29.52	40,000,000	1,355,014	2025.12.02

(출처: 한국감정평가사협회 카파허브)

기 호	소재지	건물명·층·호수	전유면적 (㎡)	감정평가액(원) 전유면적기준단가 (원)	평가목적	기준시점
6	만호리 574-7, -8	더스위트하버 제 4 층 제 420 호	49.81	114,000,000 2,286,697	공매	2025.05.20
7	만호리 574-7, -8	더스위트하버 제 5 층 제 518 호	39.58	88,540,000 2,236,988	매입	2026.01.19
8	만호리 574-7, -8	더스위트하버 제 7 층 제 702 호	24.82	40,000,000 1,611,604	경매	2025.10.17

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 비교 거래사례의 선정 및 사유

본건의 비교 거래사례로서 본건 인근에 위치하며 이용상황 등 물적 유사성이 높고, 최근에 거래된 사례로서 상기의 거래사례(2 더스위트 제 11 층 1121 호)를 선정하였음.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨. (1.00)

4. 시점수정

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조 제 2 항 제 2 호의 자가변동률에 의한 시점수정이 적절치 않아 한국부동산원에서 조사·발표한 아파트의 지역별(서해안권 평택시) 매매가격지수를 적용하여 시점수정치를 산정하였음.

거래시점 : 2025.11.04. 2025 년 10 월 지수를 적용함.

기준시점 : 2026.03.13. 2026 년 2 월 지수를 적용함.

2025.11.04. 매매 가격지수 (적용:2025 년 10 월) : 102.1

2026.03.13. 매매 가격지수 (적용:2026 년 02 월) : 99.6

시점수정치 : $99.6/102.1 \approx 0.97551$

5. 지역요인 비교

본건과 비교사례는 인근지역에 위치하므로 지역요인은 동등함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교

6-1). 개별요인 비교 비교항목

요인구분	세항목
단지외부요인	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등), 생산자서비스 종사자 밀도 공공시설 및 편익시설과의 배치, 공급 및 처리시설의 상태 등
단지내부요인	건물의 상태 및 각종설비의 유무, 경과연수에 따른 노후도 단지내 주차의 편리성 정도, 건물의 구조 및 마감상태 건물의 규모 및 최고 층수, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 내부 평면방식(베이), 주출입구와의 거리 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 등

6-2). 개별요인 비교

기호	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	비교치
1~3	1.00	1.00	0.934	1.00	0.934
	본건은 사례 대비 호별요인(사례는 11 층, 본건은 4 층)에서 열세함.				
4	1.00	1.00	0.969	1.00	0.969
	본건은 사례 대비 호별요인(사례는 11 층, 본건은 5 층)에서 열세함.				
5~11	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 사례 대비 호별요인(사례는 11 층, 본건은 8~10 층)에서 대체로 동등함.				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 대상물건의 단가 결정

기호	사례단가	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1~3	1,796,407	1.000	0.97551	1.000	0.934	1,636,754	1,637,000
4	1,796,407	1.000	0.97551	1.000	0.969	1,698,088	1,698,000
5~11	1,796,407	1.000	0.97551	1.000	1.000	1,754,413	1,754,000

8. 대상물건의 가격 결정

기호	호수	전유면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	감정가액 (원)
1~3	4 층 401 호, 405 호, 406 호	24.82	1,637,000	40,630,340	40,600,000
4	5 층 501 호	24.82	1,698,000	42,144,360	42,100,000
5~7	8 층 815 호, 816 호, 817 호	26.62	1,754,000	46,691,480	46,700,000
8	9 층 906 호	24.82	1,754,000	43,534,280	43,500,000
9	9 층 911 호	25.49	1,754,000	44,709,460	44,700,000
10, 11	10 층 1009 호, 1010 호	25.49	1,754,000	44,709,460	44,700,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액의 결정 및 의견

상기 참고가격 자료(거래사례 및 가격수준, 유사부동산 평가사례)를 종합참작하여 분석한 결과 거래사례 비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 평택시 포승읍 만호리 [도로명 주소] 경기도 평택시 포승읍 평택항로 184번길 3-40	574-7 574-8 더 스위트 하버	공동주택 업무시설 근린생활 시설	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 18층					
				지1층	277.17				
				1층	1,391.79				
				2층	1,781.1				
				3층	1,717.7				
				4층	1,182.06				
				5~10층 각	1,187.65				
				11층	1,179.01				
				12층	1,172.53				
				13층	1,146.61				
				14~16층 각	988.26				
				17층	968.82				
				18층	322.71				
				옥탑 1층	99.2				
	상 동	574-7 574-8	대 대	일반상업지역	1,138.5				
				일반상업지역	1,138.5				
				(내)					
				철근콘크리트 구조 소유권대지권	24.82 4.2857 ----- 2,277	24.82 4.2857 ----- 2,277	-	40,600,000	비준가격
2		제4층	제405호	철근콘크리트 구조 소유권대지권	24.82 4.2857 ----- 2,277	24.82 4.2857 ----- 2,277	-	40,600,000	비준가격
3		제4층	제406호	철근콘크리트 구조 소유권대지권	24.82 4.2857 ----- 2,277	24.82 4.2857 ----- 2,277	-	40,600,000	비준가격
4		제5층	제501호	철근콘크리트 구조 소유권대지권	24.82 4.2857 ----- 2,277	24.82 4.2857 ----- 2,277	-	42,100,000	비준가격

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
5		제8층	제815호	철근콘크리트 구조 소유권대지권	26.62 4.5965 ----- 2,277	26.62 4.5965 ----- 2,277	-	46,700,000	비준가격
6		제8층	제816호	철근콘크리트 구조 소유권대지권	26.62 4.5965 ----- 2,277	26.62 4.5965 ----- 2,277	-	46,700,000	비준가격
7		제8층	제817호	철근콘크리트 구조 소유권대지권	26.62 4.5965 ----- 2,277	26.62 4.5965 ----- 2,277	-	46,700,000	비준가격
8		제9층	제906호	철근콘크리트 구조 소유권대지권	24.82 4.2857 ----- 2,277	24.82 4.2857 ----- 2,277	-	43,500,000	비준가격
9		제9층	제911호	철근콘크리트 구조 소유권대지권	25.49 4.4014 ----- 2,277	25.49 4.4014 ----- 2,277	-	44,700,000	비준가격
10		제10층	제1009호	철근콘크리트 구조 소유권대지권	25.49 4.4014 ----- 2,277	25.49 4.4014 ----- 2,277	-	44,700,000	비준가격
11		제10층	제1010호	철근콘크리트 구조 소유권대지권	25.49 4.4014 ----- 2,277	25.49 4.4014 ----- 2,277	-	44,700,000	비준가격
합 계				이	하	여	백	₩481,600,000.-	

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 평택시 포승읍 만호리 소재 '포승119안전센터' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 근린생활시설, 학교 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통입니다.

2. 교통 상황

본건까지 제반 차량의 진출입이 가늘하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 보통시됩니다.

3. 건물의구조 및 이용상태

본건 건물은 2017년도에 사용승인된 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상 18층의 더스위트하버 건물내 도시형생활주택(원룸형)아파트(4층 401, 405, 406호, 5층 501호, 8층 815~817호, 9층 906호, 911호, 10층 1009호, 1010호)로서, 외벽 몰탈위 페인팅 및 석재 붙임 마감 등, 내벽 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등, 창호 새시 창호 마감 등임.

4. 위생,냉난방시설등

위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 난방설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 스프링클러설비 등이 되어 있음.

5. 토지의 형상 및 이용상태

대체로 인근과 등고 평탄한 2필지 일단의 가장형의 토지로서 공동부택, 업무시설, 근린생활시설 건부지로 이용중입니다.

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 |

6. 도로상태 및 주차장시설등

북동측으로 폭 약20미터 포장도로와 접하며, 2,3층이 주차장용도로 이용중임.

7. 도시계획 및 기타 공법관계

일반상업지역, 종로1류(폭 20~25m)(접함), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 국가산업단지(포송지구)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 지원시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(25.8.26~26.8.25. 국토부공고 제2025-1058호, 외국인(외국법인, 단체 포함)이 주택을 취득하는 경우에 한함.

8. 공부와의 차이

해당사항 없음.

9. 임대관계 및 기타

폐문 등으로 임대관계는 미상이며, 전입세대확인서상 전입세대는 없는 것으로 발급되었음.

광역위치도

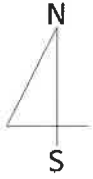


소재지

경기도 평택시 포승읍 만호리 일원



상 세 위 치 도

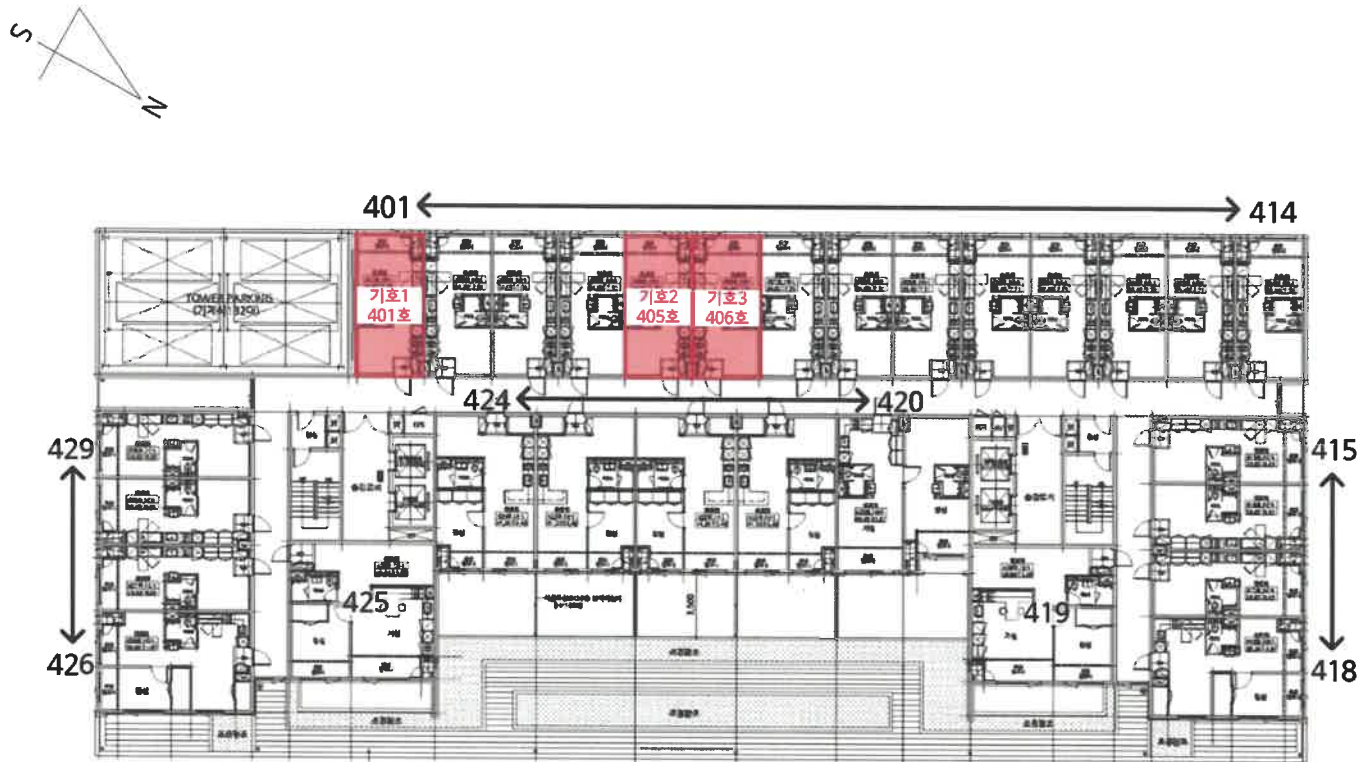


소재지

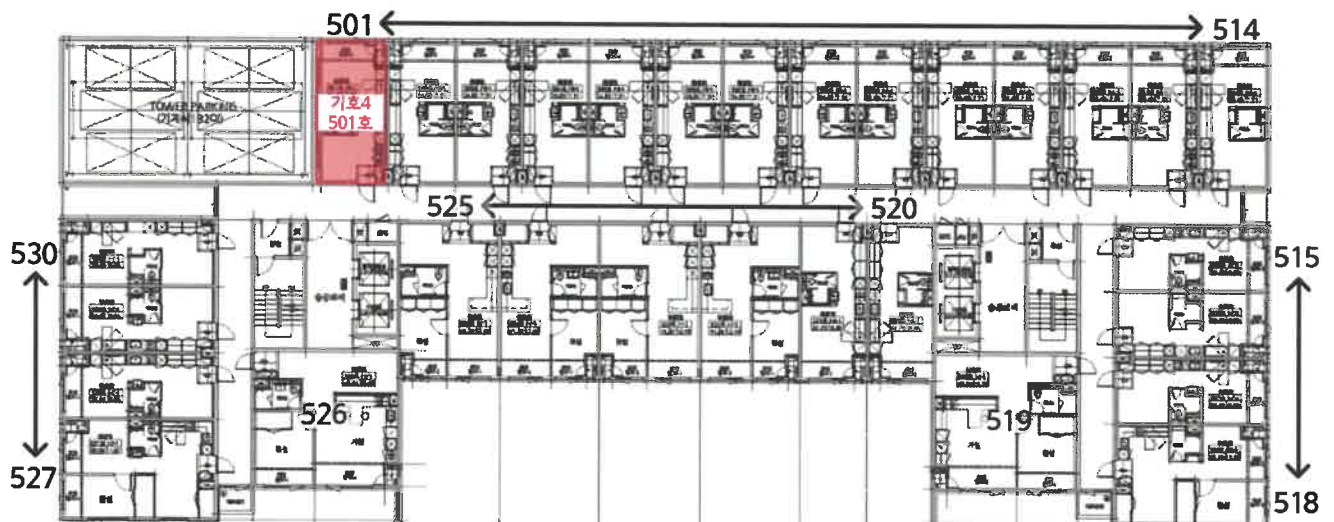
경기도 평택시 포승읍 만호리 574-7외 1필지 더스위트하버
제4층 제401호외 10개호 소재 물건



건물 개황 및 내부 구조도

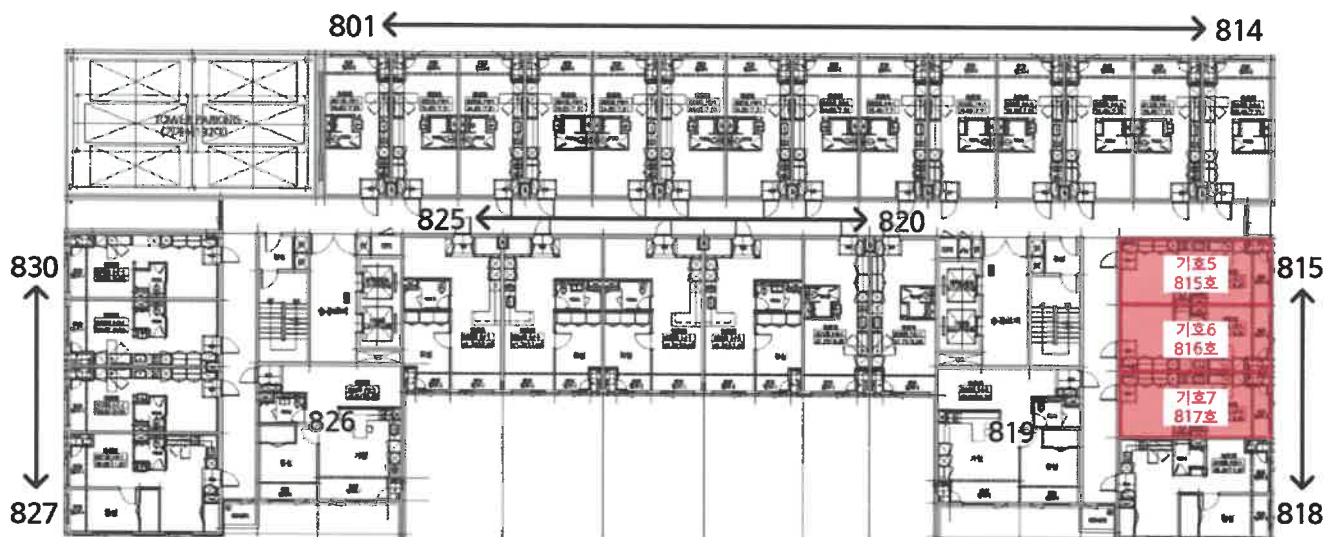
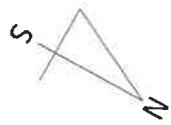


〈 더스위트하버 제4층 호별배치도 및 제401, 405, 406호 내부구조도 〉



〈 더스위트하버 제5층 호별배치도 및 제501호 내부구조도 〉

건물개황및내부구조도

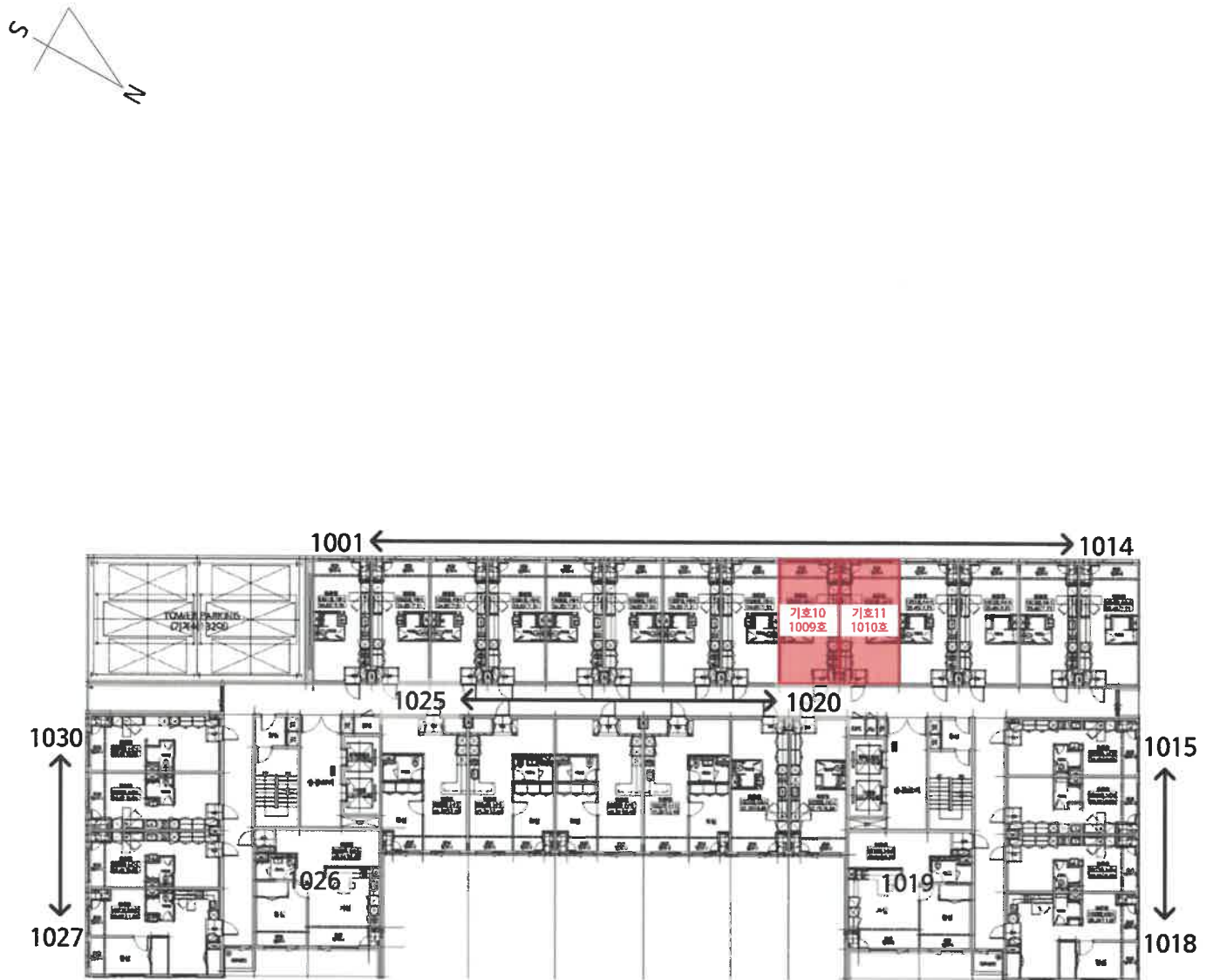


〈 더스위트하버 제8층 호별배치도 및 제815, 816, 817호 내부구조도 〉



〈 더스위트하버 제9층 호별배치도 및 제906, 911호 내부구조도 〉

건물개황및내부구조도



〈 더스위트하버 제10층 호별배치도 및 제1009, 1010호 내부구조도 〉

사 진 용 지



더스위트하버 빌딩 전체 전경(남동측 인근에서 촬영)



더스위트하버 빌딩 전체 전경(북동측 인근에서 촬영)

사 진 용 지



더스위트하버 1~3층 전경(동측 인근에서 촬영)



더스위트하버 1층 출입구 전경(동측 인근에서 촬영)

사 진 용 지



기호 1(401호) 출입문 전경



기호 2(405호) 출입문 전경

사 진 용 지



기호 3(406호) 출입문 전경



기호 4(501호) 출입문 전경

사 진 용 지



기호 5(815호) 출입문 전경

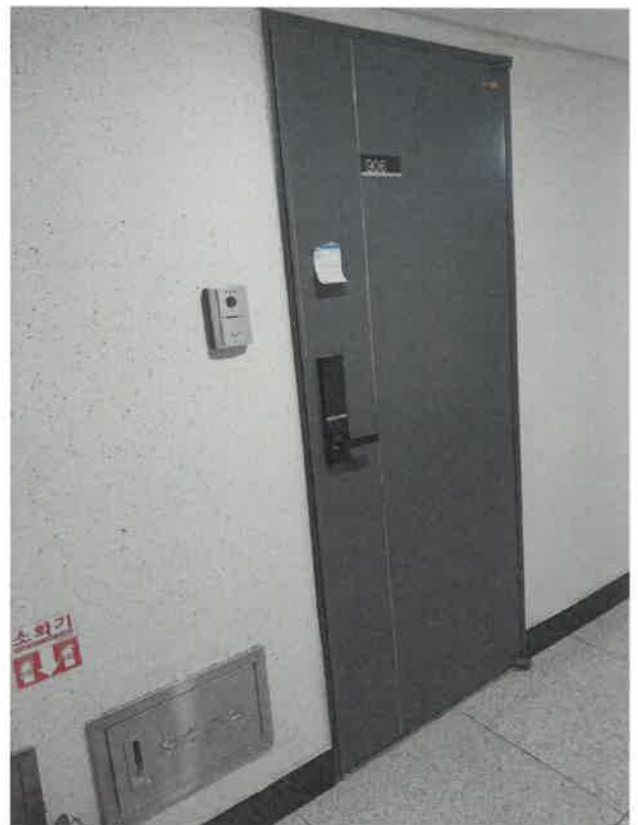


기호 6(816호) 출입문 전경

사 진 용 지



기호 7(817호) 출입문 전경



기호 8(906호) 출입문 전경

사 진 용 지



기호 9(911호) 출입문 전경



기호 10(1009호) 출입문 전경

사 진 용 지



기호 11(1010호) 출입문 전경



더스위트하버 1층 관리실 출입문 전경