

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이재옥 소유물건(2026타경84)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 이정훈

감정평가서번호: Q260323-611

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 Q

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

신성호

감정평가액	이십삼억칠천만원정(₩2,370,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이정훈	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이재옥 (2026타경84)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2026.03.26	2026.03.24 ~ 2026.03.26	2026.03.26		
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	2세대 이	구분건물	2세대 하 여	- 백	2,370,000,000
	합 계					₩2,370,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 부동산(구분건물, 그랜드아이파크 제12층 제102-1202호 외 1세대)에 대한 서울남부지방법원의 경매진행을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령 및 일반적으로 인정되는 감정평가이론에 따라 감정평가함.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항에 따라 감정평가의 대상이 되는 토지 등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가함.

나. 감정평가 조건

특별히 부가되는 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항 규정에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 03월 26일을 기준으로 감정평가함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용 등

본건은 2026년 03월 24일 ~ 26일에 귀 제시목록과 공부 등에 기초하여 물적 불일치 여부, 주위환경, 가치영향요인 등에 대하여 실지조사 및 가격조사를 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가 방법

대상물건과 같은 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 전유 부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 또는 거래가 되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조제2항, 그리고 제12조제2항 규정에 근거하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권에 대하여 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 그 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

7. 그 밖의 사항

- ① 대상물건의 소재지, 구조, 면적 등은 귀 평가명령서, 공부 등에 의거하여 표시함.
- ② 대상물건의 위치는 현관문에 부착된 호수판과 집합건축물대장에 첨부된 “건축물현황도”를 통하여 확인하였음.
- ③ 대상물건의 내부조사가 곤란하여 내부구조 및 설비, 관리상태 등은 공부, 외부관찰 및 탐문 등으로 추정되는 표준적이고 일반적인 상태를 기준으로 감정평가하였으며, 실제와는 차이가 있을 수 있으므로 참고하시길 바랍.
- ④ 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 일체성을 전제로 하는 본건 감정평가액에 대하여 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 후단의 규정에 따라 ‘집합건물 토지·건물 배분비율표(한국부동산연구원)’의 배분비율 등을 고려하여 귀 법원 평가명령에 따른 토지와 건물의 가액배분을 하였으니 참고하시길 바랍.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

소재지		서울특별시 강서구 화곡동 1095 [도로명주소] 서울특별시 강서구 화곡로 347				
건물명(층수)		그랜드아이파크 (지하7층/지상18층)				
건물 주용도		아파트 및 근린생활시설, 업무시설, 운동시설			사용승인일	
일련번호	층·호	용도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	비고
1	제12층 제102 -1202호	아파트	149.32	134.965	25.68	-

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용부분 면적의 합계임(이하 같음).

소재지		서울특별시 강서구 화곡동 1095-4 [도로명주소] 서울특별시 강서구 화곡로 341				
건물명(층수)		그랜드아이파크 (지하6층/지상17층)				
건물 주용도		공동주택(아파트), 제1종근린생활시설			사용승인일	
일련번호	층·호	용도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	비고
2	제8층 제103 -803호	아파트	126.65	138.399	28.354	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{사례} & & & & & & \\ \text{거래가격} & \times & \text{사정} & \times & \text{시점} & \times & \text{가치형성} \\ & & \text{보정} & & \text{수정} & & \text{요인} \\ & & & & & & \text{비교} \\ & & & & & \times & \text{면적} \\ & & & & & & \text{비교} \\ & & & & & = & \text{비준} \\ & & & & & & \text{가액} \end{array}$$

2. 인근 유사부동산의 거래사례 및 비교사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

(출처: 감정평가정보체계 KAIS, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	건물명	유형	전유면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
			층/호	대지권면적(㎡)	단가(원/㎡)	사용승인일	
(A)	강서구 화곡동 109*	○○○ ○○○○	아파트	112.46	900,000,000	2026.01.16	-
			6층 10*-60*호	19.341	8,002,845	2010.**.**	
(B)	강서구 화곡동 109*	○○○ ○○○○	아파트	112.46	870,000,000	2026.01.**	-
			10층 10*-100*호	19.341	7,736,084	2010.**.**	
(C)	강서구 화곡동 109*	○○○ ○○○○	아파트	181.17	1,240,000,000	2026.01.**	-
			18층 10*-180*호	31.158	6,844,400	2010.**.**	
(D)	강서구 화곡동 109*	○○○ ○○○○	아파트	138.86	1,000,000,000	2025.11.**	-
			8층 10*-80*호	23.882	7,201,498	2010.**.**	
(E)	강서구 화곡동 109*	○○○ ○○○○	아파트	116.23	1,000,000,000	2025.06.**	-
			13층 10*-130*호	19.99	8,603,631	2010.**.**	
(F)	강서구 화곡동 109*-*	○○○ ○○○○	아파트	117.97	990,000,000	2024.10.**	-
			10층 10*-100*호	26.411	8,391,964	2010.**.**	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	건물명	유형	전유면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
			층/호	대지권면적(㎡)	단가(원/㎡)	사용승인일	
(G)	강서구 화곡동 114*	○○○ ○○○○ 30*동	아파트	117.19	1,250,000,000	2025.11.**	-
			12층 120*호	57.64	10,666,439	2003.**.**	
(H)	강서구 화곡동 114*	○○○ ○○○○ 30*동	아파트	134.99	1,320,000,000	2025.10.**	-
			12층 120*호	66.39	9,778,502	2003.**.**	
(I)	강서구 화곡동 114*	○○○ ○○○○ 30*동	아파트	177.86	1,390,000,000	2025.10.**	-
			7층 140*호	87.48	7,815,135	2003.**.**	

※ 단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

나. 비교사례의 선정

거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하며, 기준시점으로 시점수정이 가능하고, 위치적으로나 물적으로도 유사한 사례 중에서 전유면적의 크기, 층, 향, 거래시점, 거래가격의 수준 등을 고려할 때 가장 적정하다고 판단되는 기호(A)를 선정함.

3. 사정보정

사정보정이라 함은 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개재되어 있거나 시장사정에 정통하지 못하여 그 가격이 적정하지 아니하였을 때 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 정상화하는 작업 또는 과정을 일컫는데, 비교사례는 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단되므로 별도의 사정보정을 아니함. (사정보정치 = 1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

가. 시점수정치의 산정기준

시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가격을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업을 말하며, 한국부동산원이 발표하는 ‘전국주택가격동향조사(월간동향)’의 유형별·지역별 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 지수를 비교하여 산정하고, 직전 달의 지수가 발표되지 않은 경우에는 가장 가까운 달의 지수로 비교함.

나. 아파트 매매가격지수 (2026.01 = 100)

지역	연도	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
서울 강서구	2026	100.0	101.2	미발표	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2025	94.2	94.2	94.3	94.5	94.7	95.1	95.7	96.1	96.4	97.3	98.0	98.9
	2024	91.1	90.9	90.9	91.0	91.1	91.5	92.2	93.0	93.6	93.8	94.0	94.1

다. 시점수정치의 산정

일련 번호	비교 사례	건물 유형	지역	시점		시점수정치 산정	
1, 2	(A)	아파트	서울 강서구	기준시점	2026.03.26	2026년 2월 지수 적용	101.2/98.9 ≒ 1.02326
				거래시점	2026.01.16	2025년 12월 지수 적용	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인비교

가. 일련번호 1과 비교사례 (A)의 비교

요인 구분	세부항목(주거용)	격차율 (대상/사례)	비고
(단지) 외부 요인	인근 편익시설 · 공공시설 · 교통시설과의 거리 및 편의성, 차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면), 획지 · 단지의 여건(경사지, 고저), 교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성, 인근 교육시설의 종류, 학군 선호도, 자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성, 거주환경 조성상태, 거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리 등	1.00	대등함.
(단지) 내부 요인	시공업체의 브랜드, 총세대수 및 건물의 최고 층수, 동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등), 조경 및 녹지 등 조성상태, 건물의 구조 및 재질, 현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무, 난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태, 경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부, 세대당 주차대수, 지하주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율, 주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태, 보안 및 유지관리 체계 및 관리상태 등	1.00	대등함.
호별 요인	위치별 효용(일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도, 엘리베이터, 계단으로의 접근성, 소음의 영향 정도, 사생활 침해의 정도, 공용시설 · 교육시설 · 교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성, 향별효용, 전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기, 평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락 · 테라스 · 베란다 등의 유무, 반지하의 상태(전면 완전 노출형 등) 등	1.02	전유면적의 크기, 층별 효용, 내부 평면형상 및 구조 등을 종합적 비교를 할 때 비교사례 대비 대상물건이 우세함.
기타 요인	재개발 · 재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부, 행정적 규제, 기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누계	1.00 × 1.00 × 1.02 × 1.00	1.020	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 일련번호 2와 비교사례 (A)의 비교

요인 구분	세부항목(주거용)	격차율 (대상/사례)	비고
(단지) 외부 요인	인근 편익시설 · 공공시설 · 교통시설과의 거리 및 편의성, 차량 이용의 편의성(가로와 폭, 구조, 계통, 접면), 획지 · 단지의 여건(경사지, 고저), 교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성, 인근 교육시설의 종류, 학군 선호도, 자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성, 거주환경 조성상태, 거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리 등	1.00	대등함.
(단지) 내부 요인	시공업체의 브랜드, 총세대수 및 건물의 최고 층수, 동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등), 조경 및 녹지 등 조성상태, 건물의 구조 및 재질, 현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무, 난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태, 경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부, 세대당 주차대수, 지하주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율, 주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태, 보안 및 유지관리 체계 및 관리상태 등	1.00	대등함.
호별 요인	위치별 효용(일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도, 엘리베이터, 계단으로의 접근성, 소음의 영향 정도, 사생활 침해의 정도, 공용시설 · 교육시설 · 교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성, 향별효용, 전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기, 평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락 · 테라스 · 베란다 등의 유무, 반지하의 상태(전면 완전 노출형 등) 등	1.08	전유면적의 크기, 층별 효용, 내부 평면형상 및 구조 등을 종합적 비교를 할 때 비교사례 대비 대상물건이 우세함.
기타 요인	재개발 · 재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부, 행정적 규제, 기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누계	1.00 × 1.00 × 1.08 × 1.00	1.080	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 시산가액(비준가액)의 산출

일련 번호	비교사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인 비교	면적비교 (㎡)	산정가액 (원)	비준가액 (원)
	기호	거래가격(원)						
1	(A)	900,000,000	1.00	1.02326	1.020	149.32 / 112.46	1,247,235,837	1,250,000,000
2	(A)	900,000,000	1.00	1.02326	1.080	126.65 / 112.46	1,120,106,655	1,120,000,000

※ 비준가액은 산정가액을 백만원 단위에서 반올림하여 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 참고가적 자료

1. 유사 부동산의 시세

그랜드아이파크 내의 아파트의 호가수준은 전유면적을 기준으로 8,000,000 ~ 10,000,000원/㎡ 내외로 조사되었으며, 주로 전유면적의 크기, 내부 평면형상 및 구조, 층별·향별·위치별 효용 등에 따라 가격수준에 차이를 보임.

2. 인근 평가사례

(출처: 한국감정평가사협회/감정평가정보체계)

기호	소재지	건물명	유형	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	기준시점	평가목적
			층/호	대지권면적(㎡)	단가(원/㎡)	사용승인일	
(a)	강서구 화곡동 109*	○○○ ○○○○	아파트	181.17	1,630,000,000	2026.01.**	법원 경매
			11층 10*-110*호	31.158	8,997,075	2010.**.**	
(b)	강서구 화곡동 109*	○○○ ○○○○	아파트	149.32	1,230,000,000	2025.06.**	담보
			12층 10*-120*호	25.68	8,237,343	2010.**.**	
(c)	강서구 화곡동 109*	○○○ ○○○○	아파트	136.09	979,000,000	2025.04.**	담보
			18층 10*-180*호	23.405	7,193,769	2010.**.**	
(d)	강서구 화곡동 109*-*	○○○ ○○○○	아파트	126.65	1,065,000,000	2025.07.**	법원 경매
			8층 10*-80*호	28.354	8,409,001	2010.**.**	
(e)	강서구 화곡동 109*-*	○○○ ○○○○	아파트	117.97	908,000,000	2024.02.**	담보
			11층 10*-110*호	26.411	7,696,872	2010.**.**	

※ 단가 = 감정평가액 ÷ 전유면적

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

일련 번호	소재지	건물명	층·호	면적(㎡)		감정평가액 (원)	비고
				전유	대지권		
1	서울특별시 강서구 화곡동 1095	그랜드 아이파크	제12층 제102 -1202호	149.32	25.68	1,250,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
2	서울특별시 강서구 화곡동 1095-4	그랜드 아이파크	제8층 제103 -803호	126.65	28.354	1,120,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
합 계						2,370,000,000	

2. 결정의견

감정평가목적, 대상구분건물의 특성, 인근 유사부동산의 거래사례와 평가사례, 인근지역의 가격수준 등을 종합적으로 검토한 결과, 가격자료와 거래사례비교법에 의한 시산가액 사이에 적정한 균형을 이루고 있다고 판단되고, 그 시산가액의 합리성을 인정할 수 있으므로 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조제2항, 그리고 제12조제2항 규정에 근거하여 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

-끝.-

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	서울특별시 강서구 화곡동	1095 그랜드 아이파크	아파트 및 근린생활 시설, 업무시설, 운동시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층				
	[도로명주소] 서울특별시 강서구 화곡로 347			지하7층	1,103.26			
				지하6층	3,353.91			
				지하5층	3,132.04			
				지하4층	3,450.14			
				지하3층	3,402.94			
				지하2층	3,485.32			
				지하1층	3,404.58			
				1층	2,277.86			
				2층	2,513.2			
				3층	2,592.44			
				4층	1,449.21			
				5층 ~ 18층 (각층)	1,283.11			
	1. 서울특별시 강서구 화곡동	1095	대	일반상업지역	4,453.8			
				(내) 철근콘크리트구조 제12층				
				제102-1202호	149.32	149.32	1,250,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					25.68			
				1. 소유권대지권	4,453.8x-----	25.68		
					4,453.8			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 750,000,000 500,000,000	

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		
2	서울특별시 강서구 화곡동	1095-4 그랜드 아이파크	공동주택 (아파트), 제1종근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 17층				
	[도로명주소] 서울특별시 강서구 화곡로 341			지하6층	1,027.03			
				지하5층	906.08			
				지하4층	1,109.94			
				지하3층	1,099.56			
				지하2층	1,129.59			
				지하1층	1,083.34			
				1층	720.36			
				2층 ~ 3층 (각층)	828.16			
				4층	195.27			
				5층 ~ 17층 (각층)	436.02			
	1. 서울특별시 강서구 화곡동	1095-4	대	일반상업지역	1,426.5			
				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제103-803호	126.65	126.65	1,120,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					28.354			
				1. 소유권대지권	1,426.5x-----	28.354		
					1,426.5			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 672,000,000 448,000,000	
	합 계						₩2,370,000,000.-	
			이	하	여	백		

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

대상물건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 "서울강서경찰서" 북측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 오피스텔, 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장과 도보로 약 15분 거리에 지하철9호선 가양역이 소재하여 대중교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

일련번호 1 : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하7층/지상18층 건물 내 제12층 제102-1202호로서,
(사용승인일 : 2010.06.30)
외벽 : 석재붙임 및 복합판넬 등 마감,
내벽 : -,
창호 : 샷시창 등임.

일련번호 2 : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하6층/지상17층 건물 내 제8층 제103-803호로서,
(사용승인일 : 2010.06.30)
외벽 : 석재붙임 및 복합판넬 등 마감,
내벽 : -,
창호 : 샷시창 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

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)

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 개별난방설비, 화재탐지 및 소화설비, 승강기설비 등을 갖추고 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

일련번호 1의 대지는 사다리형에 가까운 토지로서, 아파트 및 근린생활시설, 업무시설, 운동시설의 부지로 이용 중임.

일련번호 2의 대지는 부정형의 토지로서, 공동주택(아파트), 제1종근린생활시설의 부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

일련번호 1과 2의 대지는 남동측으로 폭 약 30미터의 도로에 접하고, 북서측으로 8미터 정도의 후면도로에 접함.

(일련번호 1의 대지는 강서구청입구교차로의 남서측에 접함.)

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1 : 도시지역, 일반상업지역, 중요시설물보호지구(공항), 제1종지구단위계획구역, 도로(접합), 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)<건축법>, 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등. 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대. 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.), 토지거래계약에관한허가구역(용도:아파트 기간:2025.10.20.~2026.12.31), 도시관리계획 입안중, 건축선(2019-04-03)임.

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)

일련번호 2 : 도시지역, 일반상업지역, 중요시설물보호지구(공항), 제1종지구단위계획구역, 도로(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(지역경제과 확인요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이제한지역(2015-08-27)<건축법>, 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등. 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대. 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.), 토지거래계약에관한허가구역(용도:아파트 기간:2025.10.20.~2026.12.31), 도시관리계획 입안중, 건축선(2019-04-03)임.

(9) 공부와의 차이

해당 사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



소재지	서울특별시 강서구 화곡동 1095 그랜드아이파크 제12층 제102-1202호 외 1세대
-----	--



상 세 위 치 도



소 재 지

서울특별시 강서구 화곡동 1095 그랜드아이파크 제12층 제102-1202호 외 1세대



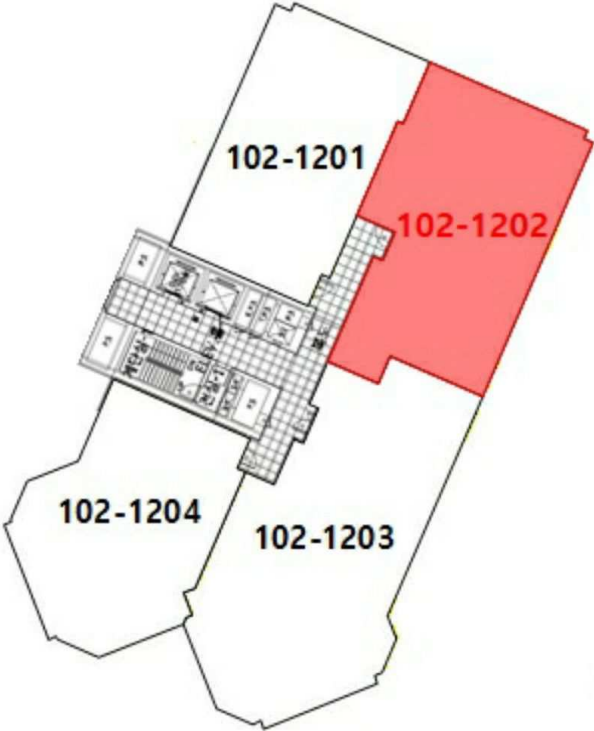
건 물 개 황 도(1)



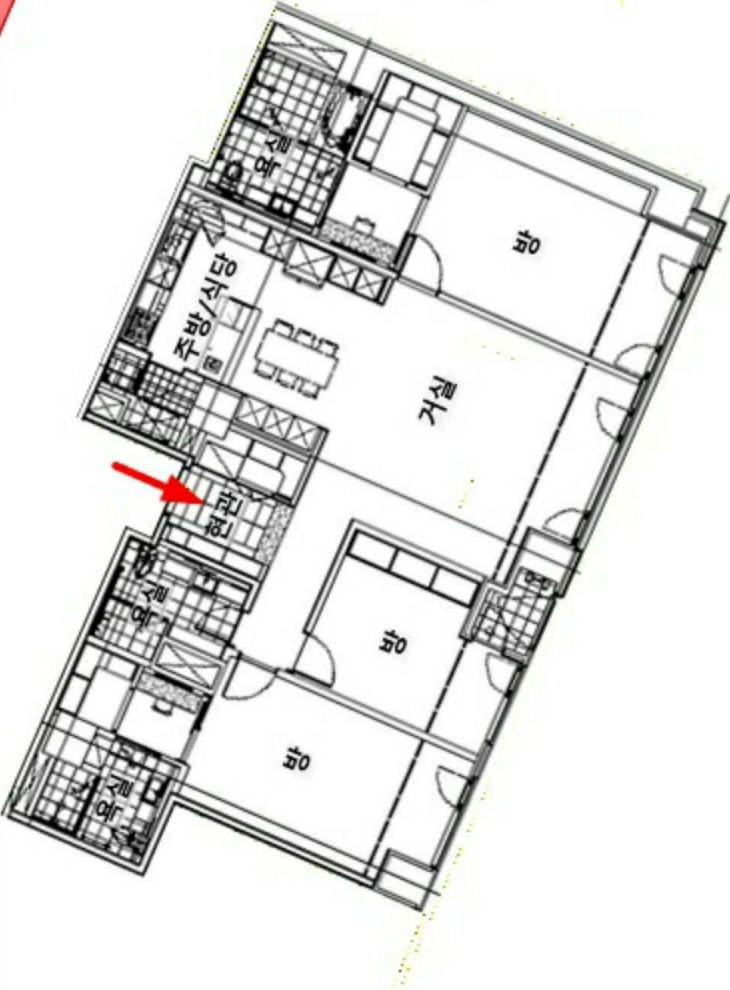
소 재 지	서울특별시 강서구 화곡동 1095 그랜드아이파크 제12층 제102-1202호
-------	--

[호별배치도]

S = No Scale



[102-1202호 내부구조도]



※ 내부구조도는 내부조사가 곤란하여, 건축물현황도, 탐문 등을 기초로 작성된 것이며, 실제는 이와 다소 다를 수 있으니 유의바람.

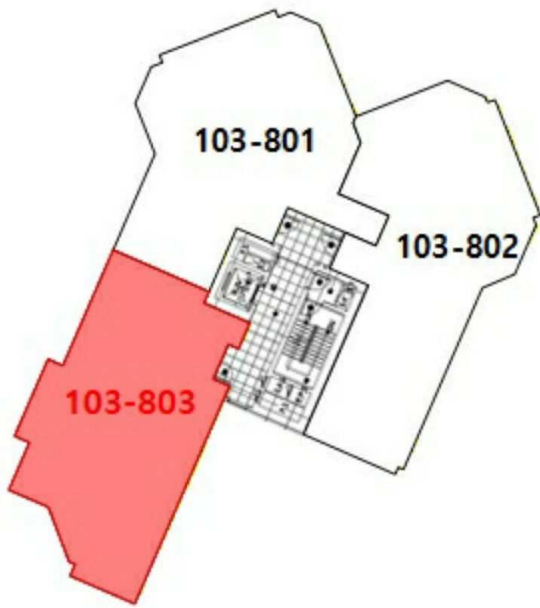
건 물 개 황 도(2)



소 재 지	서울특별시 강서구 화곡동 1095-4 그랜드아이파크 제8층 제103-803호
-------	--

[호별배치도]

S = No Scale



[103-803호 내부구조도]

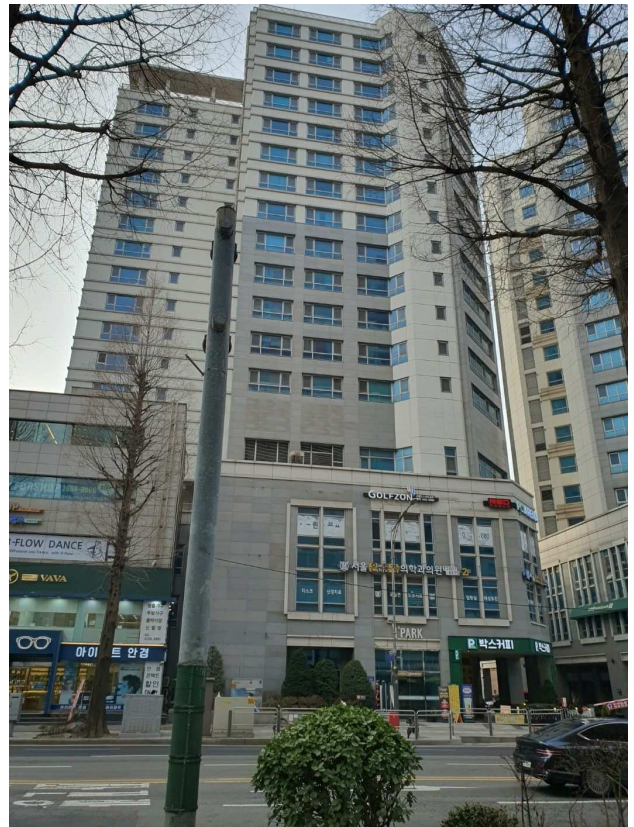


※ 내부구조도는 내부조사가 곤란하여, 건축물현황도, 탐문 등을 기초로 작성된 것이며, 실제는 이와 다소 다를 수 있으니 유의바람.

사 진 용 지



[화곡동 1095 소재 그랜드아이파크 102 전경]

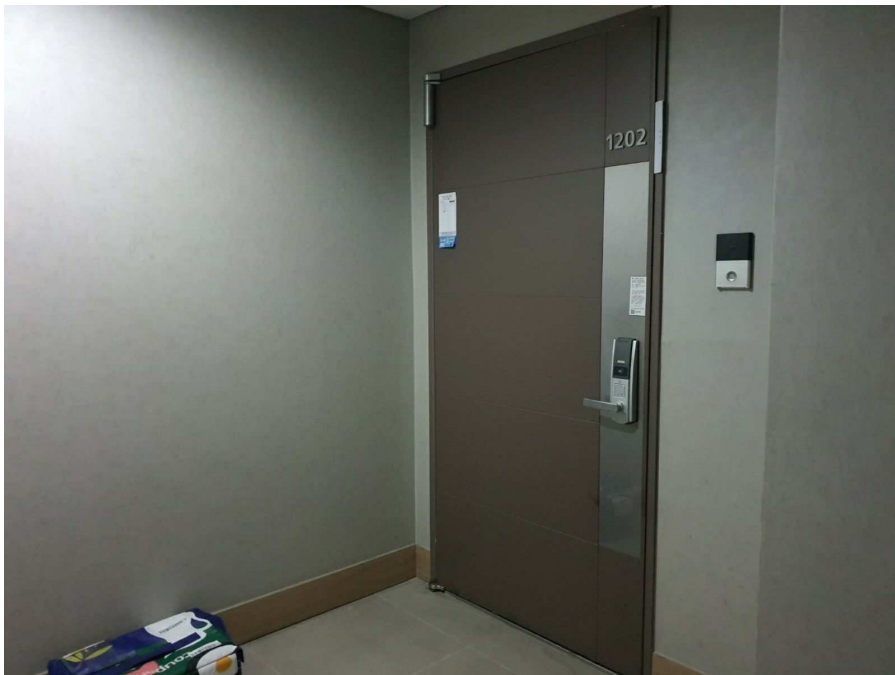


[화곡동 1095-4 소재 그랜드아이파크 103 전경]

사 진 용 지

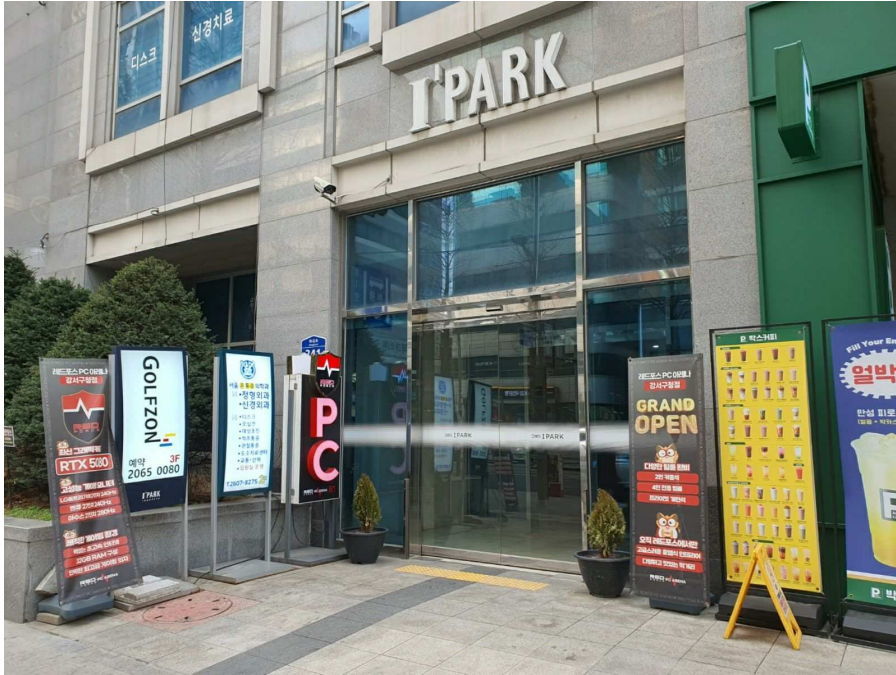


[그랜드아이파크 101, 102 공동출입구]

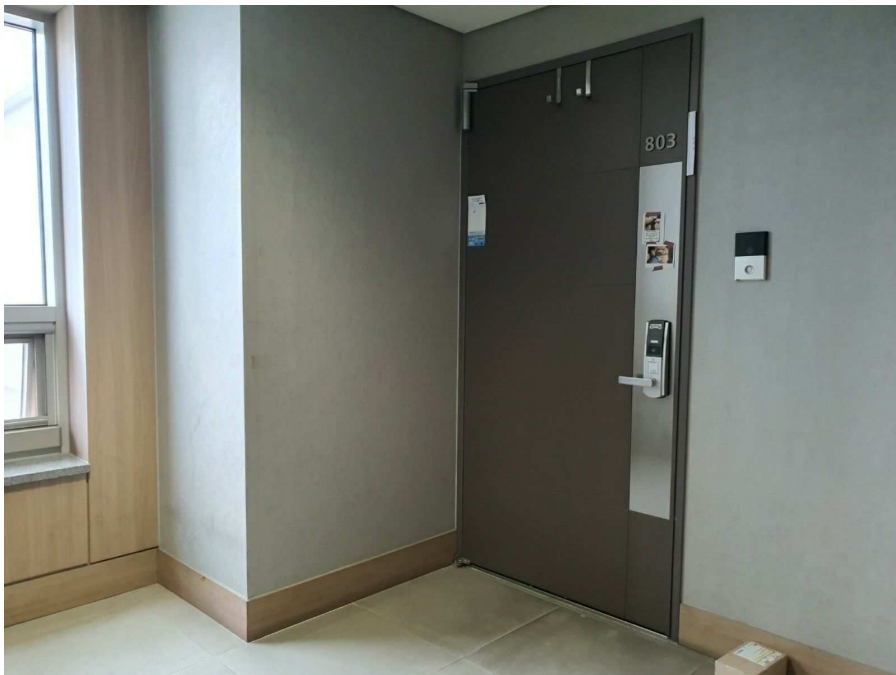


[그랜드아이파크 제12층 제102-1202호 현관문]

사 진 용 지



[그랜드아이파크 103 공동출입구]

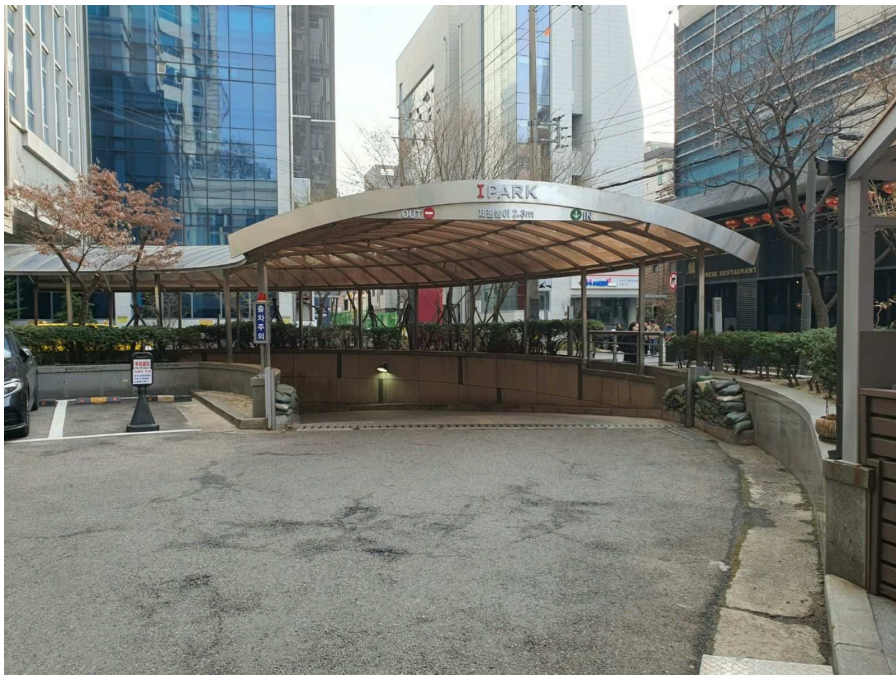


[그랜드아이파크 제8층 제103-803호 현관문]

사 진 용 지



[그랜드아이파크 101, 102 주차장출입구]

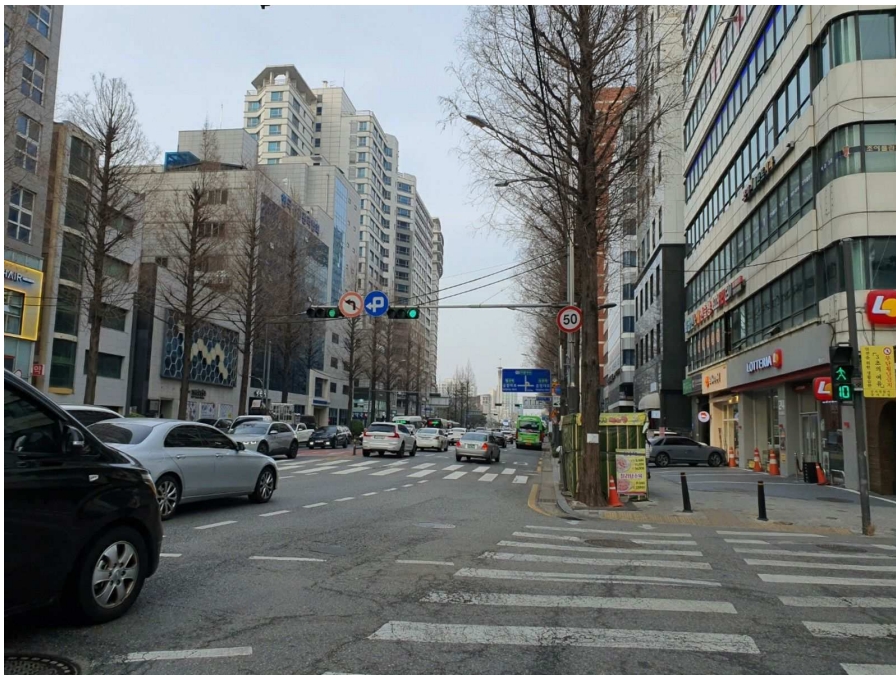


[그랜드아이파크 103 주차장출입구]

사 진 용 지

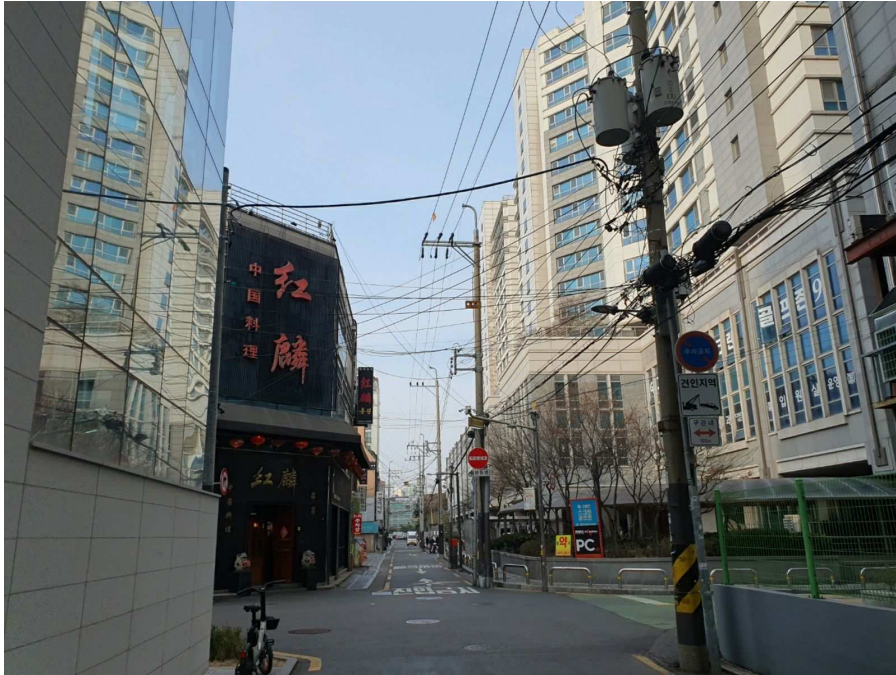


[주위환경-강서구청입구교차로 북동측에서 촬영]

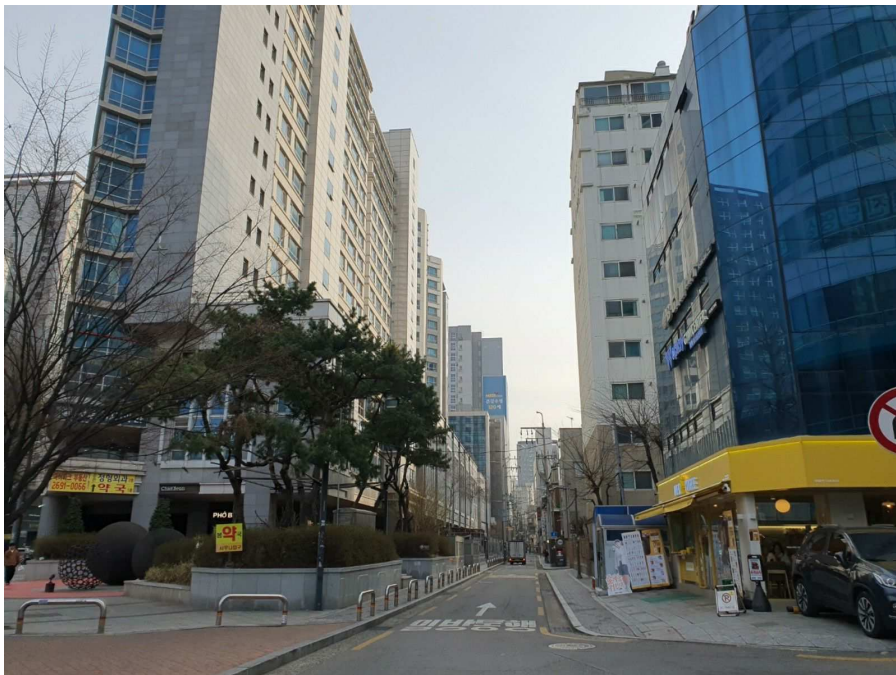


[주위환경-남측에서 촬영]

사 진 용 지



[주위환경-남서측 후면도로에서 촬영]



[주위환경-북측 후면도로에서 촬영]