감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 이상진 소유물건(2026타경50201)

의 뢰 인: 서울서부지방법원 사법보좌관 윤찬호

감정평가서번호: SIM26-0319-001

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.

(주)써브감정평가법인

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
김 창 수

(주)써브감정평가법인 대표이사 김장수 (서명또는인)

감정평가액	**칠억사천오백만원정(₩745,000,000.-)**			
의 뢰 인	서울서부지방법원 사법보좌관 윤찬호	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울서부지방법원 경매6계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이상진 (2026타경50201)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.03.27	2026.03.20 ~ 2026.03.27	2026.03.30

감정평가내용

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	745,000,000
합 계					₩745,000,000

심사확인

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 (인)
황 선 구

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 서대문구 홍은동 소재 '홍은초등학교' 북측에 인접해 위치하는 구분건물(북한산 삼부르네상스 206동 3층 302호)에 대한 **서울서부지방법원**의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준

본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가함.

3. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 서대문구 홍은동 8-245외 38필지 [도로명주소] 서울특별시 서대문구 포방터8길 25 (홍은동)				
건물명	북한산 삼부르네상스	**구 조 지 붕**	철근콘크리트 벽식구조 콘크리트 슬라브지붕	**사용승인일**	2024.06.21.
규모	지하 1층/ 지상 7층(206동) 총 305세대/18개동	**연면적(㎡) (206동)**	2,115.203	**주용도**	공동주택 (아파트)

일련번호	동/층/호	면적(㎡)			대지권 면적(㎡)	용도
		전유	공용	계		
1	206동 3층/302호	84.421	68.009	152.43	54.99	공동주택(아파트)

※ 대지권면적은 공급계약서기준임. (하단 "3. 그 밖의 사항" 참고)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 **2026년 03월 27일**임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2026년 03월 20일 ~ 2026년 03월 27일임.

Ⅱ. 감정평가의 기준가치 및 조건

1. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하"대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가의 조건

없　　음.

3. 그 밖의 사항

▮본건은 공부와 현황의 물적동일성이 인정되는 물건임.

▮본건 아파트는 집합건물로 등기되어 있으나, 토지 대지권은 미등기 상태이며, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조에 의거 구분건물과 토지의소유권/대지권은 일체성을 가지며 또한 구분건물과 토지의 소유권/대지권을 일체로 하여 일반적으로 분양 및 거래되므로, 대지권 내용 탐문조사 결과에 따라 본건의 공급계약서인 '북한산 삼부 르네상스 공동주택 공급계약서' 사본 상의 대지권면적(세대별 대지지분 : 54.99㎡)에 대한 등기가 적정하게 이루어질 것을 전제로 평가하였는바, 귀 업무시 참고 바람.
(후첨 '북한산 삼부 르네상스 공동주택 공급계약서' 사본 등 참조)

▮본건이 소재한 206동 집합건축물대장 표제부상 대지면적은 2,180㎡로서, 본건 소재지 지번인 총 39필지(홍은동 8-245외 38필지) 토지면적과 일치함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▮본건의 위치확인은 '건축물현황도' 및 인근 호수와의 위치관계, 본건 문패 호수 등으로 확인하였으며, 내부는 집합건축물대장상 '건축물현황도' 및 표준적인 사양을 기준으로 하여 현장조사 내용 등을 보충하여 도시하였는바, 귀 업무시 참고 바람.

▮구분소유 건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 가격을 『한국감정평가사협회 한국부동산연구원의 집합건물의 토지 · 건물 배분비율표』에 의거 대지사용권 가액과 건물가액으로 배분하여 후면 '구분건물 감정평가 명세표'에 기재하였으니 업무에 참고 바람.

Ⅲ. 감정평가의 방법

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서, ①원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 원가방식, ②거래사례비교법, 공시지가기준법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 비교방식, ③수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 수익방식을 규정하고 있으며, 구분건물(집합건물)은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 등에 따라 거래사례비교법이 주로 적용됨.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조는 제1항에서는 대상물건별로 정한 주된 평가방법의 적용을 원칙으로 하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에서는, 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 시산가액을 다른 방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에서는 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 합리성의 검토를 생략할 수 있도록 규정하고 있음.

2. 감정평가방법의 적용

본 감정평가의 평가대상은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상인 구분건물(집합건물)로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조 등에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 관련 규정과 감정평가 일반이론에 의거한 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

본 감정평가의 평가대상은 구분건물로서, 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하여 수익방식에 의한 수익가액과의 비교를 통한 합리성 검토를 생략하였으나, 인근 거래사례, 유사 평가사례 등으로 합리성 검토하였음.

Ⅳ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 평가개요

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준 및 기타 가치형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

2. 인근 유사 부동산의 거래사례 및 평가사례

가. 유사 물건의 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS))

기호	소재지	건물명/동/층/호	전유면적(㎡)	거래시점 사용승인일	거래금액(원) 전유면적당 단가(원/㎡)	비고
#1	홍은동 8-294 외	북한산삼부르네상스/305/4/XXX	84.159	2026.02.27 2024.06.21	710,000,000 8,436,412	KAIS실거래(거래미등기)
#2	홍은동 8-205 외	북한산삼부르네상스/101/지1/XXX	98.358	2025.11.24 2024.06.21	745,000,000 7,574,371	등기사항전부증명서
#3	**홍은동 8-920 외**	**북한산삼부르네상스/102/3/XXX**	**84.508**	**2025.06.08** **2024.06.21**	**670,000,000** **7,928,243**	**등기사항전부증명서**
#4	홍은동 8-285 외	북한산삼부르네상스/302/4/XXX	84.159	2025.02.05 2024.06.21	700,000,000 8,317,589	등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS))

기호	소재지	건물명/동/층/호	전유면적(㎡)	거래시점	거래금액(원)	비고
				사용승인일	전유면적당 단가(원/㎡)	
#5	홍은동 8-1091 외	북한산삼부르네상스/207/2/XXX	70.602	2024.06.14	594,000,000	등기사항전부증명서
				2024.06.21	8,413,359	

나. 유사 물건의 평가사례

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	건물명/동/층/호	전유면적(㎡)	기준시점	평가금액(원)	비고
				사용승인일	전유면적당 단가(원/㎡)	
①	홍은동 8-1091 외	북한산삼부르네상스/206/7/XXX	84.159	2026.02.20	722,000,000	경매
				2024.06.21	8,578,999	
②	홍은동 8-351외	북한산삼부르네상스/106/6/XXX	84.508	2025.10.22	710,000,000	담보
				2024.06.21	8,401,571	
③	홍은동 8-285외	북한산삼부르네상스/303/3/XXX	84.159	2024.12.11	806,000,000	담보
				2024.06.21	9,577,110	
④	홍은동 11-111 외	서대문센트럴아이파트/101/1/XXX	84.94	2026.01.30	1,000,000,000	담보
				-	11,773,016	
⑤	홍은동 11-111 외	서대문센트럴아이파트/102/1/XXX	84.94	2025.06.11	1,140000,000	담보
				-	13,421,239	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 인근 유사 부동산의 가격수준

인근 유사 부동산	층, 향, 위치 등에 따라 @8,800,000원/㎡ 내외로 형성되어 있음.

마. 인근 유사 부동산의 경매 통계 분석

(출처: (주)인포케어)

용도	서울 서대문구		기간	비고
	낙찰가율(%)	낙찰률(%)		
집합건물/아파트	92.1	46.7	최근 1년	-

3. 비교사례의 선정

가. 비교사례 선정기준

①거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상으로 보정이 가능한 사례일 것
②기준시점으로 시점수정이 가능한 사례일 것
③대상물건과 위치적·물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례일 것 등

나. 비교사례의 선정

본건 소재 건물 내 소재하는 거래사례로서 대상물건과 이용상황, 개별요인 등이 유사하고 비교적 최근에 거래되어 상대적으로 비교 가능성이 있는 다음의 사례를 선정하였음.

(자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS))

기호	소재지	건물명/동/층/호	전유면적(㎡)	거래시점	거래금액(원)	비고
				사용승인일	전유면적당 단가(원/㎡)	
#3	홍은동 8-920 외	북한산삼부르네상스/102/3/XXX	84.508	2025.06.08	670,000,000	등기사항전부증명서
				2024.06.21	7,928,243	

4. 사정보정

가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함(1.000).

5. 시점수정

가. 개요

시점수정이란, 비교사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 비교사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업을 말하며, 선정된 비교사례(#3의 경우 해당물건(아파트)의 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산출함.

나. 시점수정치 (서울특별시 서대문구)

(출처: 한국부동산원)

구분	시점		시점수정치	시점수정치 산출과정
기호(1)	기준시점	2026.03.27	1.05987	2025.06.08. 매매 가격지수 (적용:2025년05월) : 95.2 2026.03.27 매매 가격지수 (적용:2026년02월) : 100.9 시점수정치 : 100.9/95.2≒1.05987
거래사례	거래시점	2025.06.08		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인의 비교

(주거용)

요인	세항목	비고	격차율
단지 외부요인	대중교통의 편의성	대상물건은 거래사례와 비교시 단지외부요인이 대체로 대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	공급 및 처리시설의 상태 등		
단지 내부요인	건물의 상태 및 각종 설비의 유무	대상물건은 거래사례와 비교시 단지내부요인이 대체로 대등함.	1.00
	단지 내 주차의 편리성 정도		
	건물의 구조 및 마감 상태		
	경과 연수에 따른 노후도		
	건물의 규모 및 최고 층수		
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율 등		
호별 요인	층별 효용	대상물건은 거래사례와 비교시 향별 효용(본건:남향/사례:동향), 층별 효용 등에서 우세함.	1.05
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등		
	내부 평면방식(베이)		
	주 출입구와의 거리 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대상물건과 비교사례는 대등함	1.00
격차율 계			**1.050**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

가. 산정단가

▮산식: 산정단가 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산정단가 (원/㎡)
1	7,928,243	1.000	1.05987	1.050	**8,823,052**

나. 산정가액 산출 및 시산가액 결정

▮산식: 산정가액 = 산정단가 × 전유면적

기호	전유면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)	비고
1	84.421	8,823,052	744,850,873	**745,000,000**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅴ. 감정평가액 결정

1. 감정평가액 결정

기호	동 / 층 / 호	감정평가액(원)	비고
1	206 / 3 / 302	**745,000,000**	-

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가사례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
1	서울특별시 서대문구 홍은동	8-245, 8-246, 8-256, 8-257, 8-258, 8-259, 8-260, 8-261, 8-262, 8-263, 8-264, 8-626, 8-934, 8-978, 8-981, 8-983, 8-1108, 8-1446, 8-1452, 8-1548, 8-1615, 8-1616, 8-1617, 8-1621, 8-1624, 8-1625, 8-1626, 8-1629, 8-1631, 8-1636, 8-1637, 8-1638, 8-1640, 8-1091, 8-1714, 8-1715, 8-1716, 8-1718, 8-1719	아파트	철근콘크리트 벽식구조 콘크리트 슬라브지붕 7층 지하1층 1층 2층 ~ 7층 (각)	637.933 224.766 207.631			

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
		북한산 삼부 르네상스 206동		(내) 3층 302호 철근콘크리트 벽식구조	84.421	84.421	745,000,000	비준가격 (공용면적 포함) 공급계약서상 54.99㎡ 적정대지권 포함 가액
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	447,000,000	
						건 물 :	298,000,000	
	합 계						**₩745,000,000.-**	
			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

본건은 서울특별시 서대문구 홍은동 소재 "홍은초등학교" 북측 인근에 위치하며 주위는 아파트, 다세대주택, 단독 및 다가구주택, 근린생활시설 등이 혼재되어 형성된 지역으로 제반 주위 환경은 보통 정도임.

(2) 교통상황

본건 까지 차량 진출입 가능하고 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트 벽식구조 콘크리트슬라브지붕 지하 1층, 지상 7층 건물 내 제3층 제302호(사용승인일 2024.06.21)로서,
외벽 : 석재 붙임 마감 등,
내벽 : 벽지 도배 및 일부 타일 붙임 마감 등,
창호 : 새시 창호 등임.

(4) 이용상태

아파트(후첨 '내부구조도' 참조)로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급·배수설비, 개별난방설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 지하주차장 시설 등이 되어 있음.

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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

총 39개 필지로 인접도로와 대비 완경사 부정형의 토지로서, 공동주택(아파트) 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지내 도로를 통해 북측으로 소로와 접하며, 서측 및 남측으로 약 5m 내외의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

홍은동 8-245 ~ 8-258, 8-981, 8-1446 ~ 8-1615, 8-1624, 8-1637 공히:
도시지역(2012-08-09), 제2종일반주거지역(2025-04-17), (7층이하), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(2012-08-09)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(최종확인관할교육청)<교육환경 보호에 관한 법률>,
대공방어협조구역(2012-08-09)(위탁고도:77-257M)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
정비구역(주거환경개선정비구역:문의 도시개발과)<도시 및 주거환경정비법>,
과밀억제권역(2012-08-09)<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변중점경관관리구역), 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)(대상자: 외국인등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.),
토지거래계약에관한허가구역(2025-10-15)(허가대상 용도: 아파트, 지정기간: 2025.10.20.~2026.12.31.).
홍은동 8-259 ~ 8-626, 8-1108, 8-1616, 8-1617, 8-1625 ~ 8-1636, 8-1640, 8-1091, 8-1714, 8-1716 ~ 8-1719 공히 : 도시지역(2012-08-09), 제2종일반주거지역(2025-04-17)(7층이하),
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(최종확인관할교육청)<교육환경 보호에 관한 법률>,
대공방어협조구역(위탁고도:77-257M)<군사기지 및 군사시설 보호법>,

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)

정비구역(주거환경개선정비구역:문의 도시개발과)<도시 및 주거환경정비법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계
상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산
주변중점경관관리구역), 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)(대상자: 외국인 등, 용도:
단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.),
토지거래계약에관한허가구역(2025-10-15)(허가대상 용도: 아파트, 지정기간:
2025.10.20.~2026.12.31.).
홍은동 8-934, 8-978, 8-1621, 8-1715 공히 : 도시지역(2012-08-09),
제2종일반주거지역(2025-04-17)(7층이하), 소로2류(폭 8m~10m)(접합),
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(최종확인관할교육청)<교육환경 보호에 관한 법률>,
대공방어협조구역(위탁고도:77-257M)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
정비구역(주거환경개선정비구역:문의 도시개발과)<도시 및 주거환경정비법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계
상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산
주변중점경관관리구역), 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)(대상자: 외국인 등, 용도:
단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.),
토지거래계약에관한허가구역(2025-10-15)(허가대상 용도: 아파트, 지정기간:
2025.10.20.~2026.12.31.).
홍은동 8-983 : 도시지역(2012-08-09), 제2종일반주거지역(2025-04-17)(7층이하),
소로2류(폭 8m~10m)(저촉), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
대공방어협조구역(위탁고도:77-257M)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
정비구역(주거환경개선정비구역:문의 도시개발과)<도시 및 주거환경정비법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계
상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산
주변중점경관관리구역), 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)(대상자: 외국인 등, 용도:
단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.),
토지거래계약에관한허가구역(2025-10-15)(허가대상 용도: 아파트, 지정기간:
2025.10.20.~2026.12.31.).
홍은동 8-1638 :도시지역(2012-08-09), 제2종일반주거지역(2025-04-17)(7층이하),
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
대공방어협조구역(위탁고도:77-257M)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
정비구역(주거환경개선정비구역:문의 도시개발과)<도시 및 주거환경정비법>,

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)

과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변중점경관관리구역), 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.), 토지거래계약에관한허가구역(2025-10-15)(허가대상 용도: 아파트, 지정기간: 2025.10.20.~2026.12.31.).

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 '미상'임.

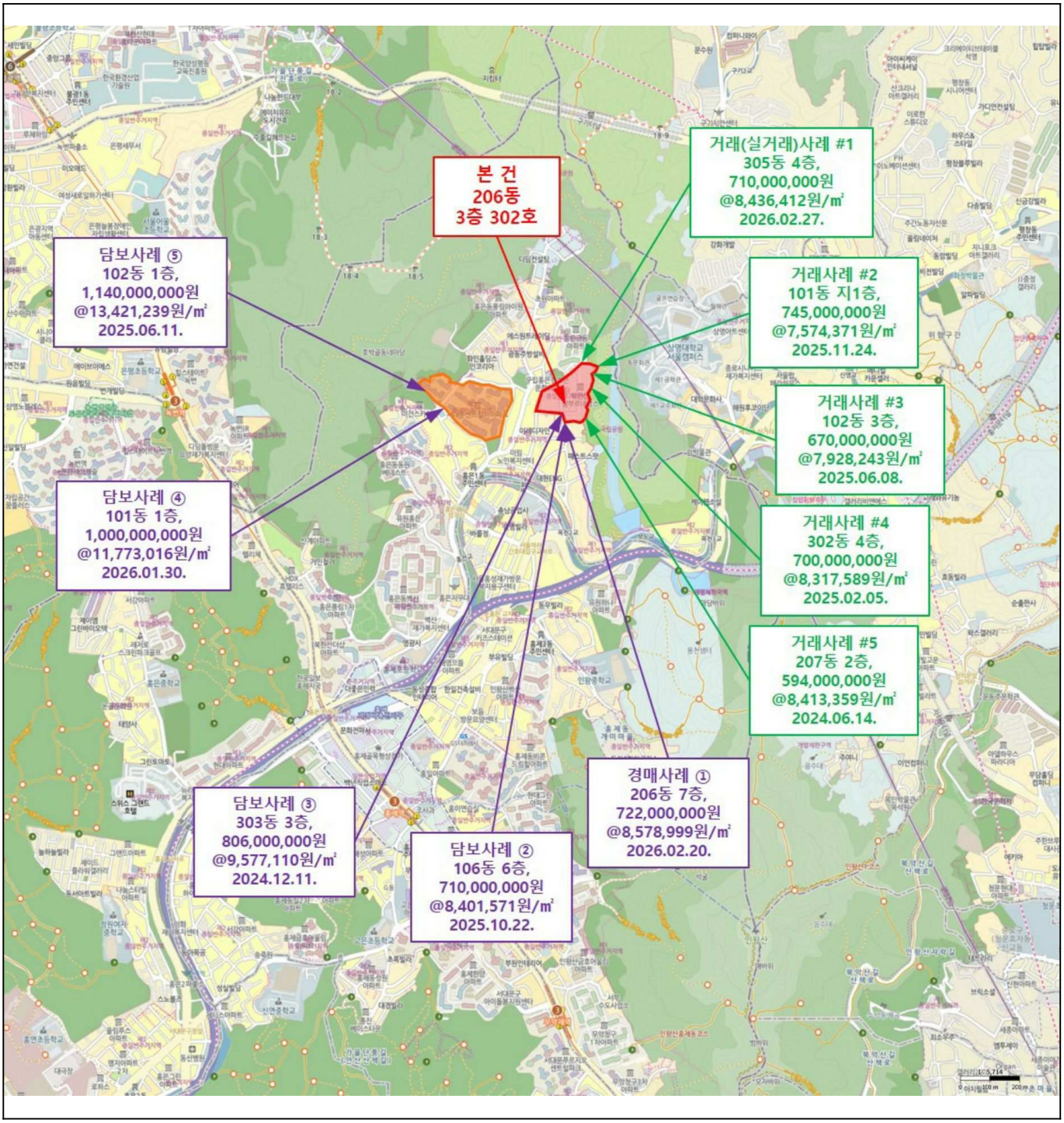
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 서대문구 홍은동 8-245외 북한산 삼부르네상스 206동 3층 302호



상 세 위 치 도

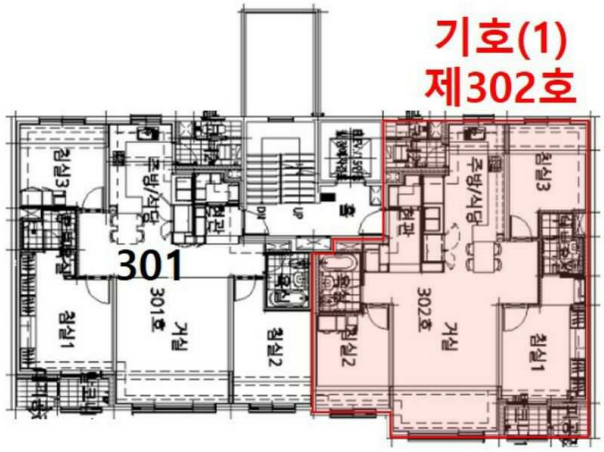
소 재 지	서울특별시 서대문구 홍은동 8-245외 북한산 삼부르네상스 206동 3층 302호



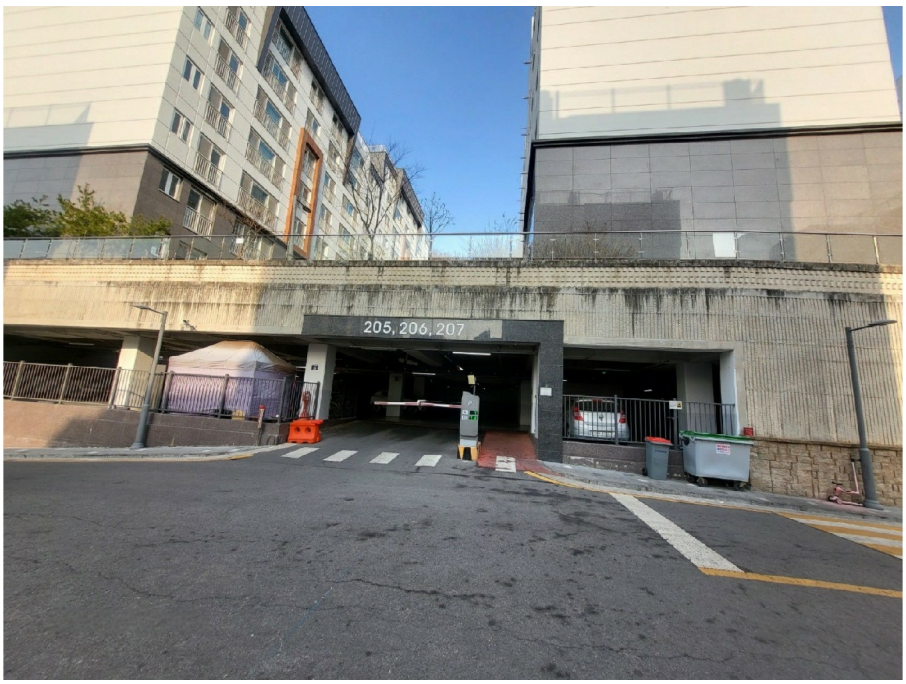
내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 서대문구 홍은동 8-245외 북한산 삼부르네상스 206동 3층 302호

< 북한산삼부르네상스 206동 3층 302호 호별배치도 및 내부구조도 >






205, 206, 207


단지 안내도
Guide Map
101
102
103
104
105
106
201
202
203
204
205
206
207
301
302
303
304
305
CU
삼가
포병터사장
현위치
주차장/출입구
계단 / 출구
관리사무소
북한산삼부르네상스아파트


206동
205, 206, 207


206동


203동
206동


206

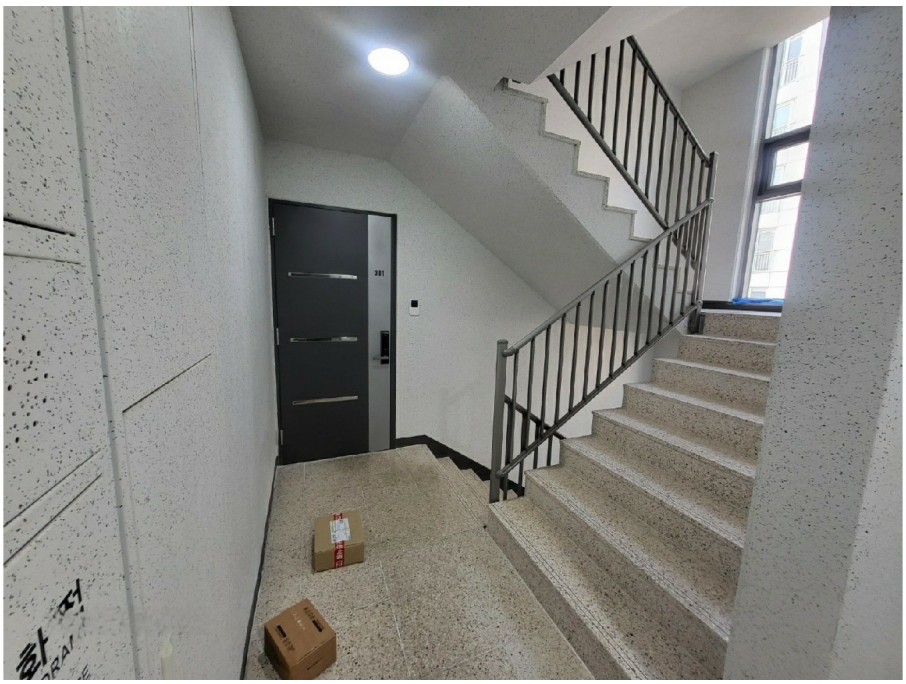

206
1.2


EPS / TPS
302



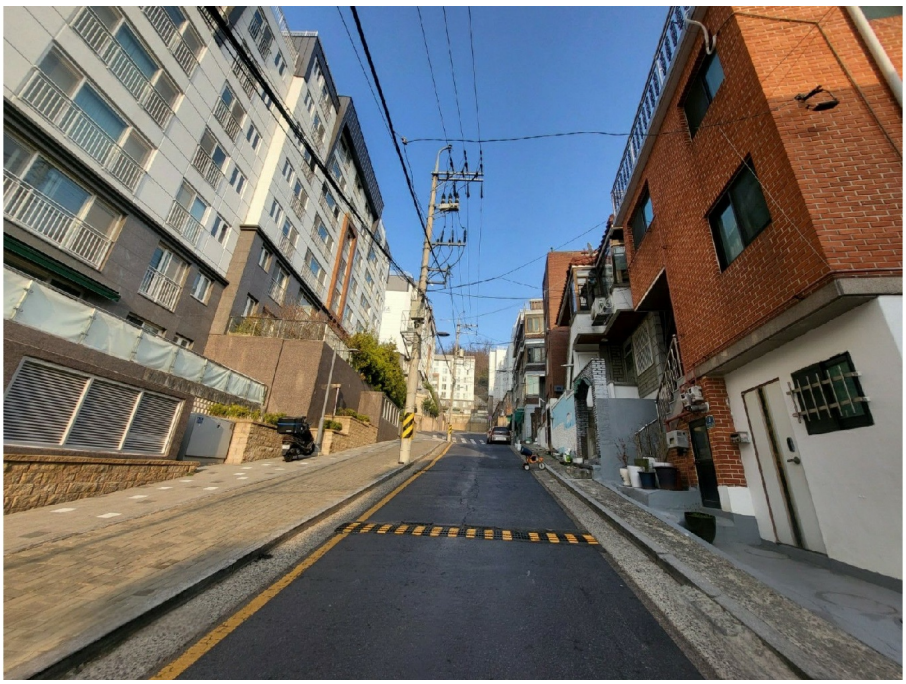


3 EV



3






마을상담소