감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	김연수 소유물건(2026타경100129)
의 뢰 인:	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 권영희
감정평가서번호:	GS2602-0106

접수 No. 2025.02.20 기산감정평가사사무소

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.

기산감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
이 상 준 이상준 (인)

감정평가액	이억육천만원정(₩260,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 권영희	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 서부지원 경매5계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김연수 (2026타경100129)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.02.19	2026.02.19 ~ 2026.02.19	2026.02.20

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	260,000,000 백
	합 계					₩260,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

GS 기산감정평가사사무소 GISAN APPRAISAL

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 부산광역시 사하구 신평동 소재 '신평초등학교' 남서측 인근에 위치하는 "사하코오롱하늘채" 402동 22층 2203호로서, 부산지방법원 서부지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 대상물건이 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 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)
감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

나. 대상물건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니함. 또한, 인근지역의 특성상 표준적인 임대료 수준과 환원이율의 포착이 곤란하여 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서, 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였음.

다. 위 규정에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 감정평가 하였음.

4. 그 밖의 사항

가. 현장조사시 거주자의 부재로 인해 외부관찰 및 통상적인 내부상황 등을 고려하여 감정평가하였으므로 경매 응찰시 참고하시기 바랍니다.

나. 귀 원 요청에 의거 본건 구분건물의 가액을 토지와 건물로 배분한 내역은 별지 '구분건물 감정평가명세표' 하단에 부기하였으니 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기준시점 등

가. 감정평가 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일을 기준하여 2026년 02월 19일로 함.

나. 실지조사(2026.02.19)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 거래가격수준을 확인하였음.

6. 대상물건의 확정

소재지	부산광역시 사하구 신평동 674 [도로명주소] 부산광역시 사하구 신산북로 41			
건물명 및 동·층·호수	사하코오롱하늘채 402동 22층 2203호			
건물의 개 황	지목	용도지역	연면적(㎡)	층수(지하/지상)
	대	제2종일반주거지역	134,267.8041	-/24
	주구조	주용도		사용승인일
	(철근)콘크리트	공동주택(아파트)		2021.12.31

일련번호	동/층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도	비고
		전유	공용	합계			
1)	402/22/2203	59.9307	55.4528	115.3835	39.1857	아파트	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상물건의 감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 감정평가전례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등]

기호	소재지	건물명/동/층/호수	전유면적(㎡)	이용상황	감정평가목적	기준시점 / 사용승인일	감정평가액(원) / (원/전유면적㎡)
①	신평동 674	사하코오롱하늘채 102/17/17**	76.6671	아파트	법원경매	2024.10.15	335,000,000
						2021.12.31	(약4,369,540)
②	신평동 674	사하코오롱하늘채 301/2/2**	76.6671	아파트	법원경매	2023.10.23	310,000,000
						2021.12.31	(약4,043,455)
③	신평동 674	사하코오롱하늘채 201/13/13**	59.9307	아파트	시가참고	2023.01.27	250,000,000
						2021.12.31	(약4,171,485)

2) 거래사례

기호	소재지	건물명/층/호수	전유면적(㎡)	이용상황	거래시점(계약일 기준) / 사용승인일	거래가액(원) / (원/전유면적㎡)	출처
㉠	신평동 674	사하코오롱하늘채 402/21/21**	59.9307	아파트	2026.01.03	260,000,000	감정평가정보체계(한국부동산원)
					2021.12.31	(약4,338,344)	
㉡	신평동 674	사하코오롱하늘채 402/17/17**	59.9307	아파트	2025.04.07	261,000,000	감정평가정보체계(한국부동산원)
					2021.12.31	(약4,355,030)	

※위 거래사례들은 대상물건 인근에 위치하며, 건물의 구조 및 마감상태, 거래가격 등이 매우 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
아파트	전유면적당: 4,200,000원~4,500,000/㎡ 수준	인근 부동산

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하고, 거래시점이 기준시점과 비교가능성이 높은 거래사례㉠을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	건물명/층/호수	전유면적(㎡)	이용상황	거래시점(계약일 기준) / 사용승인일	거래가액(원) / (원/전유면적㎡)	출처
㉠	신평동 674	사하코오롱하늘채 402/21/21**	59.9307	아파트	2026.01.03 / 2021.12.31	260,000,000 / (약4,338,344)	감정평가정보체계 (한국부동산원)

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

■ 일련번호 1)/비교사례㉠

대상물건은 구분건물(아파트)로서, 한국부동산원이 매월 발표하는 '부산광역시 사하구 매매가격지수(아파트)'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 시점수정치 산출 (2026.01.03~2026.02.19)

$$\frac{\text{2025년 12월}}{\text{2025년 12월}} = \frac{97.6}{97.6} \fallingdotseq 1.00000$$

※ 기준시점 : 2026.02.19 - 2026년 01월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년 12월 지수를 적용함.

※ 거래시점 : 2026.01.03 - 2025년 12월 지수를 적용함.

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(1.00000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인비교

■ 주거용

조 건	항 목	비교사례 ㉠	일련번호 1)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	유사함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		**1.000**	**1.000**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 산정단가의 결정

일련번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)
1)	4,338,344	1.000	1.00000	1.00	4,338,344

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
1)	402/22/2203	59.9307	4,338,344	259,999,993	260,000,000
합 계		-	-	-	**260,000,000**

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근의 감정평가전례, 거래사례, 거래가격수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 상기와 같은 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

끝.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
	부산광역시 사하구 신평동 [도로명주소] 부산광역시 사하구 신산북로 41	674 사하 코오롱 하늘채 제402동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 24층				
				1층	548.1901			
				2층~23층 각	433.5489			
				24층	342.1355			
1.	상동	상동	대	제2종일반주거지역	45,879.6			
				(내)				
1)				철근콘크리트구조	59.9307	59.9307	260,000,000	비준가격 (집합건축물 대장상: 공용부분포함 115.3835㎡)
				1.소유권대지권	39.1857 45,879.6x----- -- 45,879.6	39.1857		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	54,600,000	
						건 물 :	205,400,000	
	합 계						₩260,000,000.-	
			이	하	여	백		

기산감정평가사사무소

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 부산광역시 사하구 신평동 소재 '신평초등학교' 남서측 인근에 위치하는 사하코오롱하늘채 제402동 제22층 제2203로서, 주위는 아파트단지 및 단지내상가, 학교, 중.소규모의 공장, 임야 등으로 형성되어 있으며 주위환경 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하고 인근에 시내버스 및 지하철 신평역이 소재하여 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 24층 건물 내 제22층 제2203호로서
외벽 : 화강석 붙임 및 올탈위 페인팅 마감.
내벽 : 벽지 등.
창호 : 샤시창 구조임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급.배수설비, 도시가스보일러에 의한 난방설비, 승강기설비, 옥내소화전설비,

GS 기산감정평가사사무소
GISAN APPRAISAL

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)

화재탐지 및 경보설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

남하향 완경사지내 부정형의 토지로서 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남동측으로 폭 약10미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주지역, 제2종일반주거지역(2021-10-06), 제2종일반주거지역(2024-08-28), 지구단위계획구역(2021-10-06), 중로2류(폭15m~20m)(2021-12-13)(접함), 상대보호구역(2015-01-14)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-08-27)<교육환경 보호에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>,<추가기재>도시관리계획 입안중(부산광역시 공고 제2025-3590호, 2025.12.10)임.

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

GS 기산감정평가사사무소 GISAN APPRAISAL

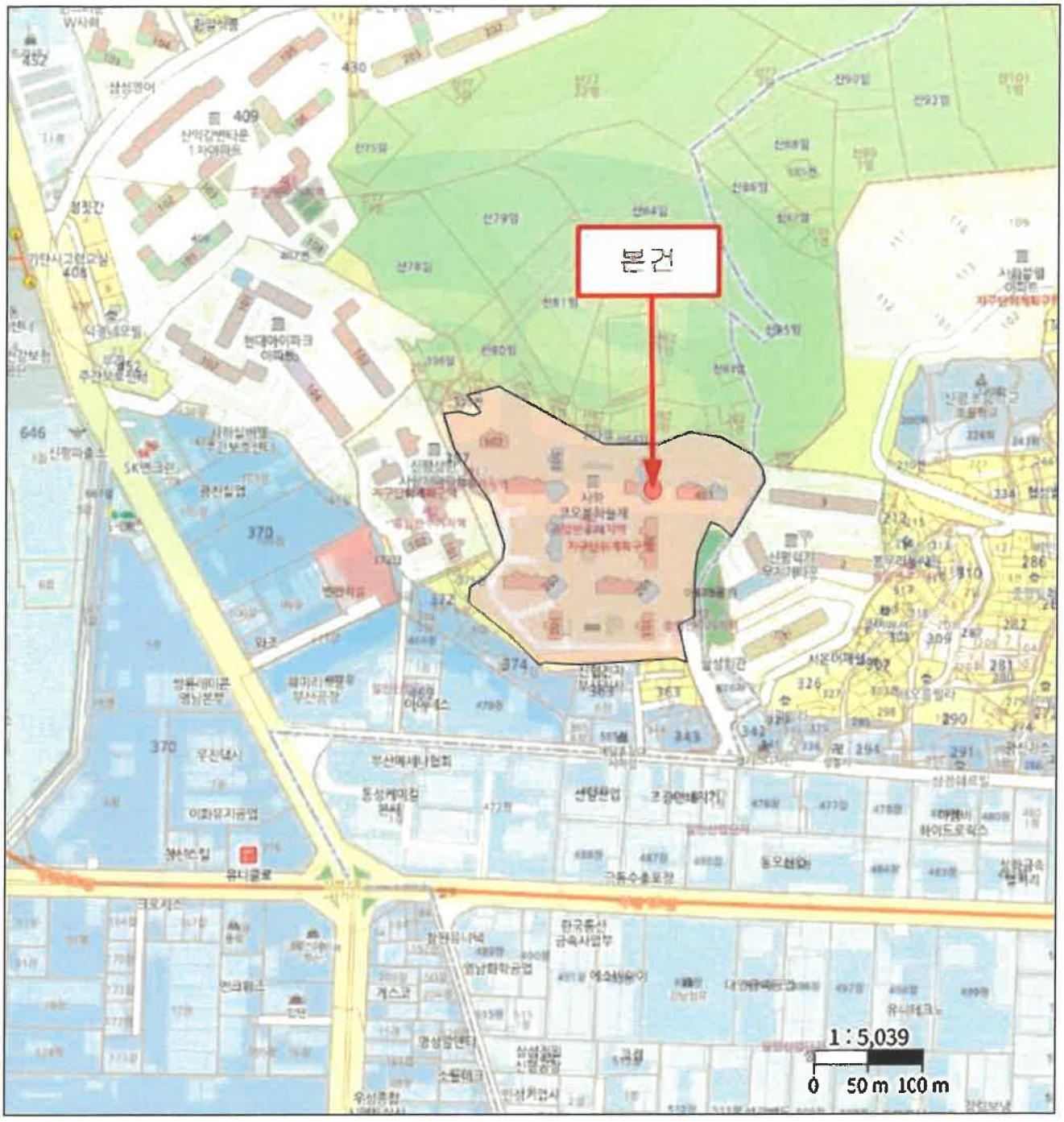
구분건물 감정평가요항표

(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)

임대관계 : 미상임.
기 타 : 본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문 및 부재중으로 내부구조 및 관리상태 등의 확인이 불가하여 관련공부 및 외부관찰에 의한 통상적인 관리상태를 기준으로 감정평가하였으며, 경매 진행 및 응찰시 본건의 이용상황 및 관리상태 등은 재확인이 요망됨.

위 치 도

소 재 지	부산광역시 사하구 신평동 674 사하코오롱하늘채 402동 22층 2203호



GS 기산감정평가사사무소
GISAN APPRAISAL

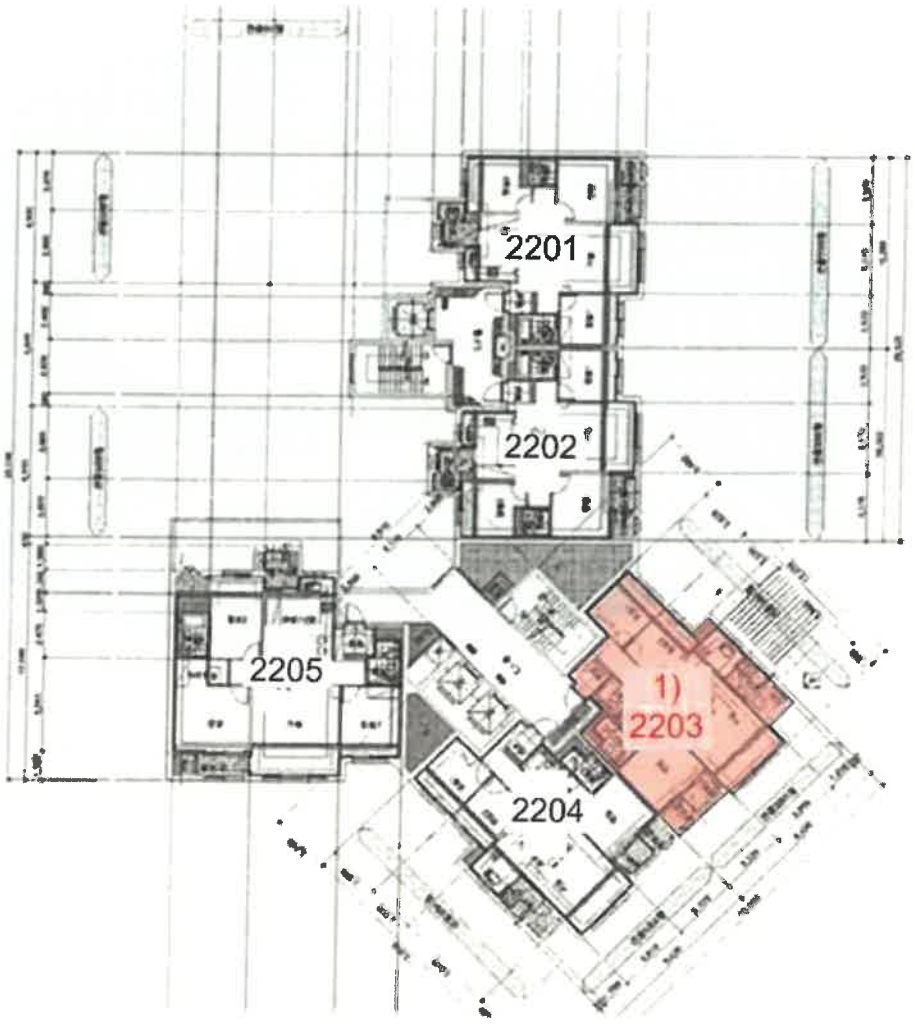
호 별 배 치 도

소 재 지	부산광역시 사하구 신평동 674 사하코오롱하늘채 402동 22층 2203호

N

(None Scale)

S



[사하코오롱하늘채 402동 22층 호별배치도]

GS 기산감정평가사사무소
GISAN APPRAISAL

포 토 용 지



본건전경



복도전경

GS 기산감정평가사사무소
GISAN APPRAISAL

포 토 용 지



주변전경



본건출입구(공용)

GS 기산감정평가사사무소
GISAN APPRAISAL

포 토 용 지



본건
현관문

GS 기산감정평가사사무소
GISAN APPRAISAL

회 보 서

우)47251 부산광역시 부산진구 중앙대로775번길 5 1108호(삼정기업빌딩)

TEL. 01043564611
FAX.

문서번호 : GS2602-0106

시행일자 : 2026-02-20

수 신 : 부산지방법원 서부지원 사법보좌관 권영희

참 조 : 경매5계

제 목 : 감 정 의 뢰 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 기산감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2026.02.11자 귀 제 『2026타경100129』 호로 의뢰하신 『김연수 소유물건(2026타경100129)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부



기산감정평가사사무소

수수료 청구서

(전화: 01043564611, FAX:)

문서번호 : GS2602-0106

수 신 : 부산지방법원 서부지원 사법보좌관 권영희 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2026.02.11 자 귀 제『 2026타경100129 』호로 의뢰하신『 부산광역시 사하구 신평동 674 사하코오롱하늘채 402동 22층 2203호 』에 대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과목		금액	비고
평가수수료		384,800	(250,000+210,000,000 x 11/10,000)x 0.8배≒384,800
실비	여비	40,000	
	토지조사비	-	
	물건조사비	-	
	공부발급비	3,000	
	기타 실비	3,000	
	소계	46,000	
특별용역비		-	
공급가액		430,000	1,000원 미만 절사
부가세		43,000	
합계		473,000	
기납부 착수금		-	
정산청구액		473,000	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

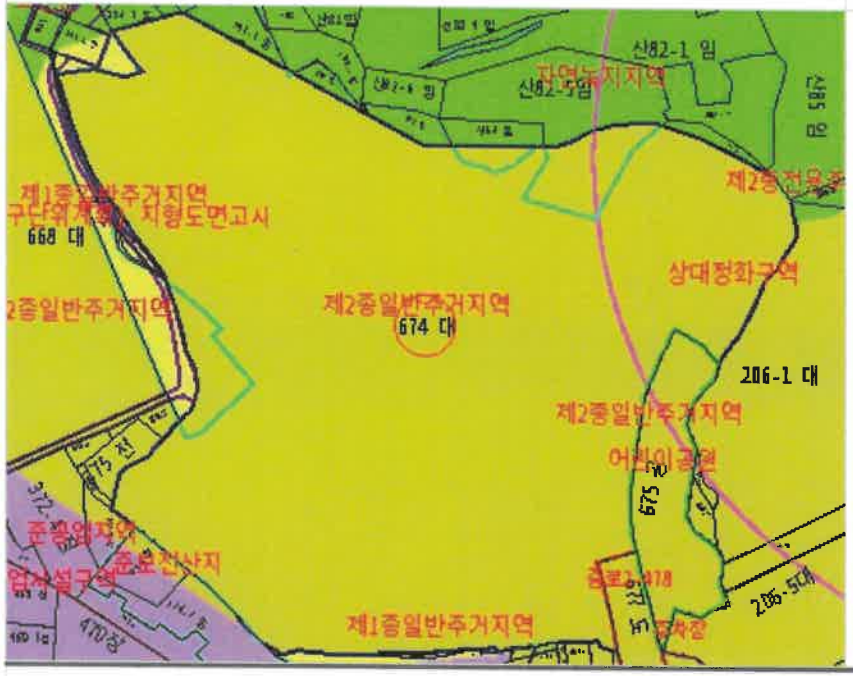
부산은행
113-2019-7479-06

기산감정평가사사무소

소재지	부산광역시 사하구 신평동 674		
지목	대	면적	45,879.6 ㎡
개별공시지가 (㎡당)	867,600원 (2026/01)		

지역지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역・지구등	제2종일반주거지역 , 제2종일반주거지역(2021-10-06) , 제2종일반주거지역(2024-08-28) , 지구단위계획구역(2021-10-06) , 중로2류(폭 15m~20m)(2021-12-13)(접합)
	다른 법령 등에 따른 지역・지구등	상대보호구역(2015-01-14)<교육환경 보호에 관한 법률> , 상대보호구역(2024-08-27)<교육환경 보호에 관한 법률> , 준보전산지<산지관리법>
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		<추가기재>도시관리계획 입안중(부산광역시 공고 제2025-3590호, 2025.12.10.)

확인도면



범례

- 제2종전용주거지역
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 준공업지역
- 자연녹지지역
- 지구단위계획구역
- 일반산업단지
- 상대보호구역
- 일단의공업용지조성사업지역
- 주차장
- 중로2류(폭 15m~20m)
- 준보전산지
- 전기공급설비
- 법정동
- 어린이공원

축척1 / 3000

유의사항

1. 토지이용계획확인서는「토지이용규제 기본법」제5조 각 호에 따른 지역・지구등의 지정 내용과 그 지역・지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역・지구・구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다.

2.「토지이용규제 기본법」제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성・고시하지 않는 경우로서「철도안전법」제45조에 따른 철도보호지구,「학교보건법」제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역・지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역・지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다.

3.「토지이용규제 기본법」제8조제3항 단서에 따라 지역・지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서「토지이용규제 기본법 시행령」제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역・지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다.

4. "확인도면"은 해당 필지에 지정된 지역・지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다.

발급확인번호 : MAMY-AMBD-OVCY-LKNF-EEQP

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(전유부, 갑)

건물ID	2220221370000779	고유번호	2638010400-3-06740000	명칭	사하코오롱하늘채 402동	호명칭	2203호
대지위치	부산광역시 사하구 신평동	지번	674	도로명주소	부산광역시 사하구 신산북로 41 (신평동)		

전유부분

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)
주	22층	철근콘크리트구조	아파트	59.9307
		- 이하여백 -		

공용부분

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
부	각층	철근콘크리트구조	주차장	31.0314
주	각층	철근콘크리트구조	계단실/복도 등	15.5055

소유자현황

성명(명칭) / 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 / 변동원인
김연수 / 660625-1******	부산광역시 사하구 신산북로 41, 402동 2203호(신평동,사하코오롱하늘채 아파트)	1/1	2022.7.1. / 소유권보존
- 이하여백 -			

※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

사하구청장

사하구 청장인 직인

발급일자 : 2026년 2월 13일

담 당 자 :

전 화 :

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297㎜×210㎜[백상지 (80g/㎡)]

건물ID	2220221370000779	고유번호	2638010400-3-06740000	명칭	사하코오롱하늘채 402동	호명칭	2203호
대지위치	부산광역시 사하구 신평동	지번	674	도로명주소	부산광역시 사하구 신산북로 41 (신평동)		

공용부분					공동주택(아파트) 가격 (단위 : 원)	
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	기준일	공동주택(아파트) 가격
주	각층	철근콘크리트구조	벽체공유	6.1273	2025.1.1.	162,000,000
부	각층	철근콘크리트구조	복리시설	2.0184	2024.1.1.	159,000,000
부	각층	철근콘크리트구조	부대시설	0.7702	2023.1.1.	157,000,000
		- 이하여백 -			2022.1.1.	179,000,000
					*「부동산 가격공시에 관한 법률」제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.	

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2021.12.31.	건축물대장 생성(2018-건축과-주택건설사업계획승인-1) - 이하여백 -			

297㎜×210㎜[백상지 (80g/㎡)]

발급확인번호 : MAMY-AMBL-EELZ-EOZQ-ZGBL

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제7호서식] <개정 2023. 8. 1.>

건축물대장 총괄표제부(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020221370000002	고유번호	2638010400-3-06740000	건축물 명칭	사하코오롱하늘채	특이사항	
대지위치	부산광역시 사하구 신평동	지번	674	도로명주소	부산광역시 사하구 신산북로 41 (신평동)		
대지면적	45,879.6 ㎡	연면적	134,267.8041 ㎡	지역	제2종일반주거지역	지구	구역
건축면적	6,134.7838 ㎡	용적률 산정용 연면적	94,923.6319 ㎡	건축물 수	12	주용도	공동주택(아파트)
건폐율	13.37 %	용적률	206.9 %	총 호수/가구수/세대수	0호/0가구/969세대	총 주차 대 수	1,047
조경면적	16,132.5 ㎡	공개 공지/공간 면적	㎡	건축선 후퇴면적	㎡	건축선 후퇴거리	m

부속 건축물	7동
	39,010.3713㎡

건축물 현황

구분	명칭	도로명주소	건축물 주구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(㎡)	변동일	변동원인
주1	사하코오롱하늘채 101동	부산광역시 사하구 신산북로 41 (신평동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/24	공동주택(아파트)	4,827.7547	2021.12.31.	신축
주2	사하코오롱하늘채 102동	부산광역시 사하구 신산북로 41 (신평동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/24	공동주택(아파트)	4,827.9447	2021.12.31.	신축
주3	사하코오롱하늘채 201동	부산광역시 사하구 신산북로 41 (신평동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/29	공동주택(아파트)	14,405.3728	2021.12.31.	신축
주4	사하코오롱하늘채 202동	부산광역시 사하구 신산북로 41 (신평동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/29	공동주택(아파트)	12,460.6011	2021.12.31.	신축

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

사하구청장 사하구 직인 청장인

발급일 : 2026년 2월 15일

담 당 자 :

전 화 :

297㎜×210㎜[백상지(80g/㎡)]

GS 기산감정평가사사무소 GISAN APPRAISAL

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제8호서식] <개정 2023. 8. 1.>

건축물대장 총괄표제부(을) 건축물현황

건물ID	20202213700000002	고유번호	2638010400-3-06740000	명칭	사하코오롱하늘채	특이사항	
대지위치	부산광역시 사하구 신평동	지번	674	도로명주소	부산광역시 사하구 신산북로 41 (신평동)		

건 축 물 현 황

구분	건축물명칭(번호)	도로명주소	건축물 주구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(㎡)	변동일자	변동원인
주5	사하코오롱하늘채 301동	부산광역시 사하구 신산북로 41 (신평동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/24	공동주택(아파트)	9,268.3812	2021.12.31.	신축
주6	사하코오롱하늘채 302동	부산광역시 사하구 신산북로 41 (신평동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/25	공동주택(아파트)	8,230.5414	2021.12.31.	신축
주7	사하코오롱하늘채 401동	부산광역시 사하구 신산북로 41 (신평동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/23	공동주택(아파트)	8,836.5068	2021.12.31.	신축
주8	사하코오롱하늘채 402동	부산광역시 사하구 신산북로 41 (신평동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/24	공동주택(아파트)	10,428.4014	2021.12.31.	신축
주9	사하코오롱하늘채 403동	부산광역시 사하구 신산북로 41 (신평동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/24	공동주택(아파트)	11,858.1303	2021.12.31.	신축
주10	사하코오롱하늘채 501동	부산광역시 사하구 신산북로 41 (신평동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/24	공동주택(아파트)	3,951.3781	2021.12.31.	신축
주11	사하코오롱하늘채 502동	부산광역시 사하구 신산북로 41 (신평동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/24	공동주택(아파트)	5,259.5381	2021.12.31.	신축
주12	사하코오롱하늘채 601동(근린생활시설,통신실)	부산광역시 사하구 신산북로 41 (신평동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	3/1	공동주택(아파트)	902.8822	2021.12.31.	신축
부1	사하코오롱하늘채 602동(기계/전기실,펌프실)	부산광역시 사하구 신산북로 41 (신평동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	3/1	공동주택(아파트)	531.1201	2021.12.31.	신축
부2	사하코오롱하늘채 603동(보육시설)	부산광역시 사하구 신산북로 41 (신평동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/1	공동주택(아파트)	375	2021.12.31.	신축
부3	사하코오롱하늘채 604동(주민공동시설,경비실,방재실)	부산광역시 사하구 신산북로 41 (신평동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	3/1	공동주택(아파트)	2,021.2621	2021.12.31.	신축

GS 기산감정평가사사무소 GISAN APPRAISAL

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제7호서식]

대지위치		명칭	특이사항
부산광역시 사하구 신평동		사하코오롱하늘채	
지번	지번 관련 주소	도로명주소	부산광역시 사하구 신산북로 41 (신평동)
674		도로명주소 관련 주소	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호
건축주	※※	※※
설계자	※※	※※
공사감리자	※※	※※
공사시공자 (현장관리인)	※※	※※

※주차장				
구분	옥내	옥외	인근	면제
자주식	1,042 대 34,852.3346 ㎡	5 대 57.5 ㎡	대 ㎡	대
기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	
전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	

승강기		
승용 대	비상용 23 대	
※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조)	
	구분	수량 및 총 용량
형식 하수종말처리장연결	지상	개 ㎡
용량	지하	개 ㎡

인허가 시기
허가일 2018.3.29.
착공일 2018.8.9.
사용승인일 2021.12.31.

※건축물 인증 현황

인증명	유효기간	성능

건축물 구조 현황	
내진설계 적용 여부 비적용	내진능력
특수구조 건축물 미해당	지하수위 G.L -7.5 m
기초형식: [✔] 지내력기초(50 t/㎡) [ ] 파일기초	구조설계해석법: [ ] 등가정적해석법 [✔] 동적해석법

건축물 관리 현황		
관리계획 수립 여부		
건축물 관리점검 현황		
종류	점검유효기간	

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2021.12.31.	건축물대장 생성(2018-건축과-주택건설사업계획승인-1) - 이하여백 -		

그 밖의 기재사항

※※ 표시 항목은 동별 내용이 같은 경우에만 적고, 동별 내용이 다른 경우에는 일반건축물대장(갑) 및 집합건축물(표제부, 갑)에 적습니다.

297㎜×210㎜[백상지(80g/㎡)]

GS 기산감정평가사사무소 GISAN APPRAISAL

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제8호서식] <개정 2023. 8. 1.>

건축물대장 총괄표제부(을) 건축물현황

건물ID	2020221370000002	고유번호	2638010400-3-06740000	명칭	사하코오롱하늘채	특이사항	
대지위치	부산광역시 사하구 신평동	지번	674	도로명주소	부산광역시 사하구 신산북로 41 (신평동)		

건 축 물 현 황

구분	건축물명칭(번호)	도로명주소	건축물 주구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(㎡)	변동일자	변동원인
부4	사하코오롱하늘채 605동(경비실)	부산광역시 사하구 신산북로 41 (신평동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/1	공동주택(아파트)	21.6404	2021.12.31.	신축
부5	사하코오롱하늘채 701동(지하주차장1)	부산광역시 사하구 신산북로 41 (신평동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	2/1	공동주택(아파트)	2,765.6829	2021.12.31.	신축
부6	사하코오롱하늘채 702동(지하주차장2)	부산광역시 사하구 신산북로 41 (신평동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	3/1	공동주택(아파트)	27,584.7106	2021.12.31.	신축
부7	사하코오롱하늘채 703동(지하주차장3)	부산광역시 사하구 신산북로 41 (신평동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	3/1	공동주택(아파트)	5,710.9552	2021.12.31.	신축
				- 이하여백 -					

297㎜×210㎜[백상지(80g/㎡)]

GS 기산감정평가사사무소 GICAN APPRAISAL

등기사항전부증명서(말소사항 포함)
- 집합건물 [제출용] -

고유번호 1849-2022-002429

[집합건물] 부산광역시 사하구 신평동 674 사하코오롱하늘채 제402동 제22층 제2203호

주의사항 : 이 부동산은 근저당권설정사건(부산지방법원 서부지원 등기과 접수번호 제875772호)이 접수되어 처리 중에 있습니다.

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2022년6월23일	부산광역시 사하구 신평동 674 사하코오롱하늘채 제402동 [도로명주소] 부산광역시 사하구 신산북로 41	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 24층 공동주택(아파트) 1층 548.1901㎡ 2층 433.5489㎡ 3층 433.5489㎡ 4층 433.5489㎡ 5층 433.5489㎡ 6층 433.5489㎡ 7층 433.5489㎡ 8층 433.5489㎡ 9층 433.5489㎡ 10층 433.5489㎡ 11층 433.5489㎡ 12층 433.5489㎡ 13층 433.5489㎡ 14층 433.5489㎡ 15층 433.5489㎡ 16층 433.5489㎡ 17층 433.5489㎡ 18층 433.5489㎡ 19층 433.5489㎡ 20층 433.5489㎡ 21층 433.5489㎡ 22층 433.5489㎡ 23층 433.5489㎡ 24층 342.1355㎡	

신청사건 처리중

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(https://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 184202HES0920602A0102201310000024330000129020011l2 **발급확인번호 AAOX-NTSI-4295** **발행일 2026/02/13**

[집합건물] 부산광역시 사하구 신평동 674 사하코오롱하늘채 제402동 제22층 제2203호

(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 부산광역시 사하구 신평동 674	대	45879.6㎡	2022년6월23일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2022년6월23일	제22층 제2203호	철근콘크리트구조 59.9307㎡	대위자 신평지역주택조합 부산광역시 사하구 신산북로43번길 41, 상가1동 3층(신평동,럭키무지개타운아파트) 대위원인 부동산등기법 46조 1항

(대지권의 표시)			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	45879.6분의 39.1857	2021년12월31일 대지권 2022년7월1일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2022년7월1일 제30305호		소유자 김연수 660625-******* 부산광역시 사하구 신산북로 41, 402동 2203호(신평동,사하코오롱하늘채아파트)
2	강제경매개시결정	2026년2월6일 제733565호	2026년2월6일 부산지방법원 서부지원의 강제경매개시결정(2026타경100129)	채권자 이영진 710309-******* 부산 동구 좌천로 20, 1층(좌천동)

신청사건처리중

[집합건물] 부산광역시 사하구 신평동 674 사하코오롱하늘채 제402동 제22층 제2203호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2022년7월5일 제30799호	2022년2월14일 설정계약	채권최고액 금163,900,000원 채무자 김연수 부산광역시 사하구 신산북로 41, 402동 2203호(신평동,사하코오롱하늘채아파트) 근저당권자 농협은행주식회사 110111-4809385 서울특별시 중구 통일로 120 (충정로1가) (신평동지점)
2	근저당권설정	2022년12월28일 제55486호	2022년12월28일 설정계약	채권최고액 금49,000,000원 채무자 김연수 부산광역시 사하구 신산북로 41, 402동 2203호 (신평동,사하코오롱하늘채아파트) 근저당권자 유승우 830707-******* 경기도 용인시 수지구 수풍로 89, 107동 1102호 (동천동,더샵 동천이스트포레)
3	근저당권설정	2024년7월9일 제30320호	2024년7월2일 설정계약	채권최고액 금40,000,000원 채무자 김연수 부산광역시 사하구 신산북로 41, 402동 2203호(신평동,사하코오롱하늘채아파트) 근저당권자 곽종순 580106-******* 부산광역시 해운대구 해운대로383번가길 19, 1410호(우동,삼진그린아파트)

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 부산지방법원 서부지원 등기과 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
단, 현재 처리중인 신청사건의 결과에 따라 등기기록의 내용이 접수시로 소급해서 변경될 수 있습니다.
서기 2026년 2월 13일

법원행정처 등기정보중앙관리소 전산운영책임관

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.
* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(https://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 184202HES0920602A0102201310000024330000329020011l2 **발급확인번호 AAOX-NTSI-4295** **발행일 2026/02/13**