감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 김미선 소유물건(2026타경10509)

의 뢰 인: 부산지방법원 사법보좌관 주정렬

감정평가서번호: 원상26-04-01-03



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.

원상감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 영 일 (인)

감정평가액	삼억육천사백만원정(₩364,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 사법보좌관 주정렬	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김미선 (2026타경10509)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.04.06	2026.04.06	2026.04.09

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	1개호	구분건물	1개호	-	364,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩364,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

원상감정평가사사무소
WONSANG APPRAISAL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 부산진구 가야동 소재 부산지하철 2호선 "가야역" 북서측 인근에 위치하는 "벽산블루밍아파트" 제102동 제4층 제402호로서 부산지방법원의 부동산 임의경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일괄로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2026년 04월 06일자 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2026년 04월 06일자이고, 가격조사 완료일은 2026년 04월 06일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

(1) 본건은 구분건물로서 관련 법규에 의하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적인 거래관행도 일체로 이루어지고 있어 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 평가하되, 귀 법원 요청에 의하여 건물과 토지의 배분가액을 "구분건물 감정평가명세표"에 별도 표기하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

(2) 본건은 현장 조사시 폐문 및 이해관계인 부재 등으로 내부 확인이 곤란하여 공부 및 외부관찰 등에 의해 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는바, 경매 진행시 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소 재 지		부산광역시 부산진구 당감동 128-2번지				
건 물 명 동, 층, 호수		벽산블루밍아파트 제102동 제4층 제402호				
기호	층, 호수	전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	토지지분 (㎡)	전용률
1	제4층 제402호	84.3263	49.5577	133.884	35.96	약 63%
용 도		공동주택(아파트)	사용승인일자	2006년 04월 18일		

원상감정평가사사무소
WONSANG APPRAISAL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례 (거래가격 단위 : 천원)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료출처	거래시점 신축년도
#1	당감동 128-2	벽산블루밍 아파트 10*동	4/40*	84.862	36.19	375,000 (@4,419)	등기사항 전부 증명서	2024.08.15 2006.04.18

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

2) 비교사례의 선정

대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 **【사례 #1】**를 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. **(1.00)**

4. 시점수정

한국감정원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

【월별 부산광역시 중부산권 부산진구 아파트 매매가격지수】

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	104.2	103.8	103.6	103.2	103.0	102.6	**102.5**	102.2	102.1	101.9	101.8	101.5
2025년	101.2	101.1	100.8	100.5	100.3	100.0	99.8	99.6	99.5	99.5	99.7	99.8
2026년	100.0	**100.0**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

【시점수정치 산출】

구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
기호 1	100.0 (2026.02)	102.5 (2024.07)	100.0 / 102.5 = **0.97561**

▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호 1 : 거래사례 #1】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)	1.00	1.00	본건은 사례와 동일 단지내 소재하는바 외부요인 동일함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
건물 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 사례와 동일 단지내 소재하는바 건물요인 동일함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
개별 요인	층별 효용	1.00	1.00	본건은 사례와 전반적인 개별요인 대등함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	-
누 계		-	1.00	-

원상감정평가사사무소
WONSANG APPRAISAL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 비준가액

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	비준가액(원) (단가:원/㎡)
1	375,000,000 (@4,419,000)	1.00	0.97561	1.00	84.3263 84.862	363,544,261	**364,000,000** (@4,317,000)

▶ 단가 : 전유면적 기준

원상감정평가사사무소
WONSANG APPRAISAL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례

(단위 : 천원)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점 / 신축년도
#1	당감동 128-2	벽산블루밍 아파트 10*동	5/50*	84.7287 중 42.36435	36.14 중 18.07	경매	163,000 (@3,848)	2026.01.16 / 2006.04.18
#2 (본건)	당감동 128-2	벽산블루밍 아파트 102동	4/402	84.3263	35.96	경매	350,000 (@4,151)	2025.01.31 / 2006.04.18
#3	당감동 128-2	벽산블루밍 아파트 10*동	15/150*	84.3263 중 7.67	35.96 중 3.269	경매	30,200 (@3,937)	2025.01.31 / 2006.04.18

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
본건 인근	중로변	공동주택 (아파트)	유사물건의 경우 @4,200,000/㎡ ~ @4,500,000/㎡ 내외	실거래가자료 및 현장조사 등
인근지역의 가격수준에 관한의견				
본건 인근 아파트는 위치별, 층별, 호별 효용 등에 따른 가격편차가 나타남.				

원상감정평가사사무소
WONSANG APPRAISAL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
1	제4층 제402호	84.3263	364,000,000	@4,317,000	-
합 계			₩364,000,000.-	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

원상감정평가사사무소
WONSANG APPRAISAL

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
	부산광역시 부산진구 당감동	128-2	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 30층				
	벽산블루밍 아파트 제102동 [도로명주소] 부산광역시 부산진구 마철로 98			1층 2~30층	418.0815 각층 439.3713			
(1)	동소	128-2	대		15,902			
1				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	84.3263	84.3263	364,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 133.884㎡
					35.96			
				(1)소유권대지권	-----	35.96		
					15,902			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	145,600,000	
						건 물 :	218,400,000	
	합 계						₩364,000,000.-	
			이	하	여	백		

원상감정평가사사무소
WONSANG 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)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 부산광역시 부산진구 가야동 소재 부산지하철 2호선 "가야역" 북서측 인근에 위치하고, 주위는 아파트단지, 단지내상가, 중소규모 공동주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고, 인근에 버스정류장 및 부산지하철 2호선 가야역이 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상30층 건내 제4층 제402호로서,
외벽 : 몰탈위페인팅 등 마감,
창호 : 하이샷시창 구조임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 화재탐지 및 경보설비, 소화전설비, 승강기설비, 공동현관기설비, 도시가스에 의한 난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 평탄하게 조성한 사다리형의 유사한 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

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)

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 노폭 약 20미터, 북측으로 노폭 약 15미터, 남측 및 서측으로 노폭 약 8미터 내외의 도로와 각각 접하고, 단지내 가로망 정비되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 중로3류(폭 12m ~15m)(접합), 철도보호지구<철도안전법>임.

(9) 공부와의 차이

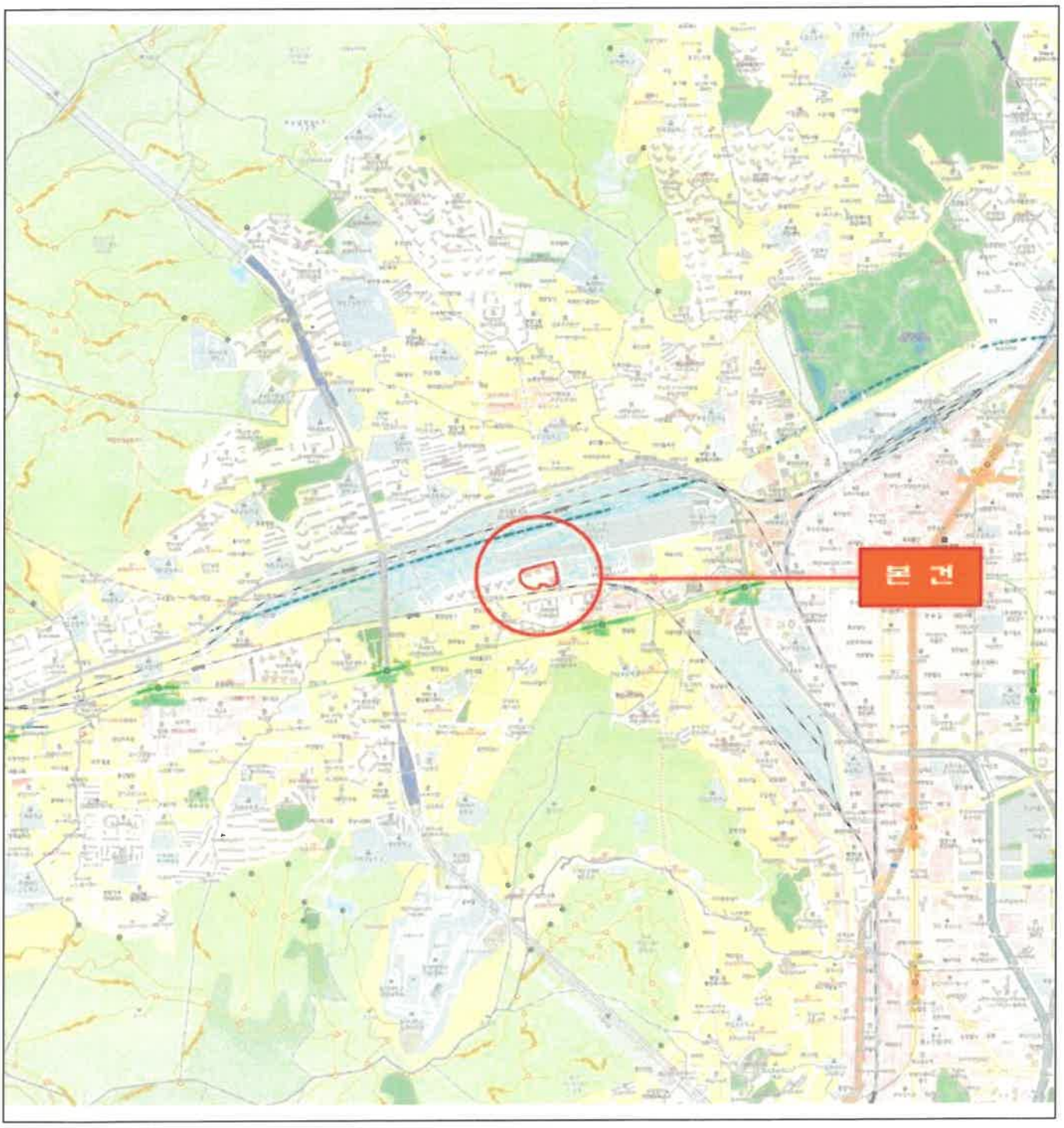
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계 : 미상임.
2)기 타 : 없 음.

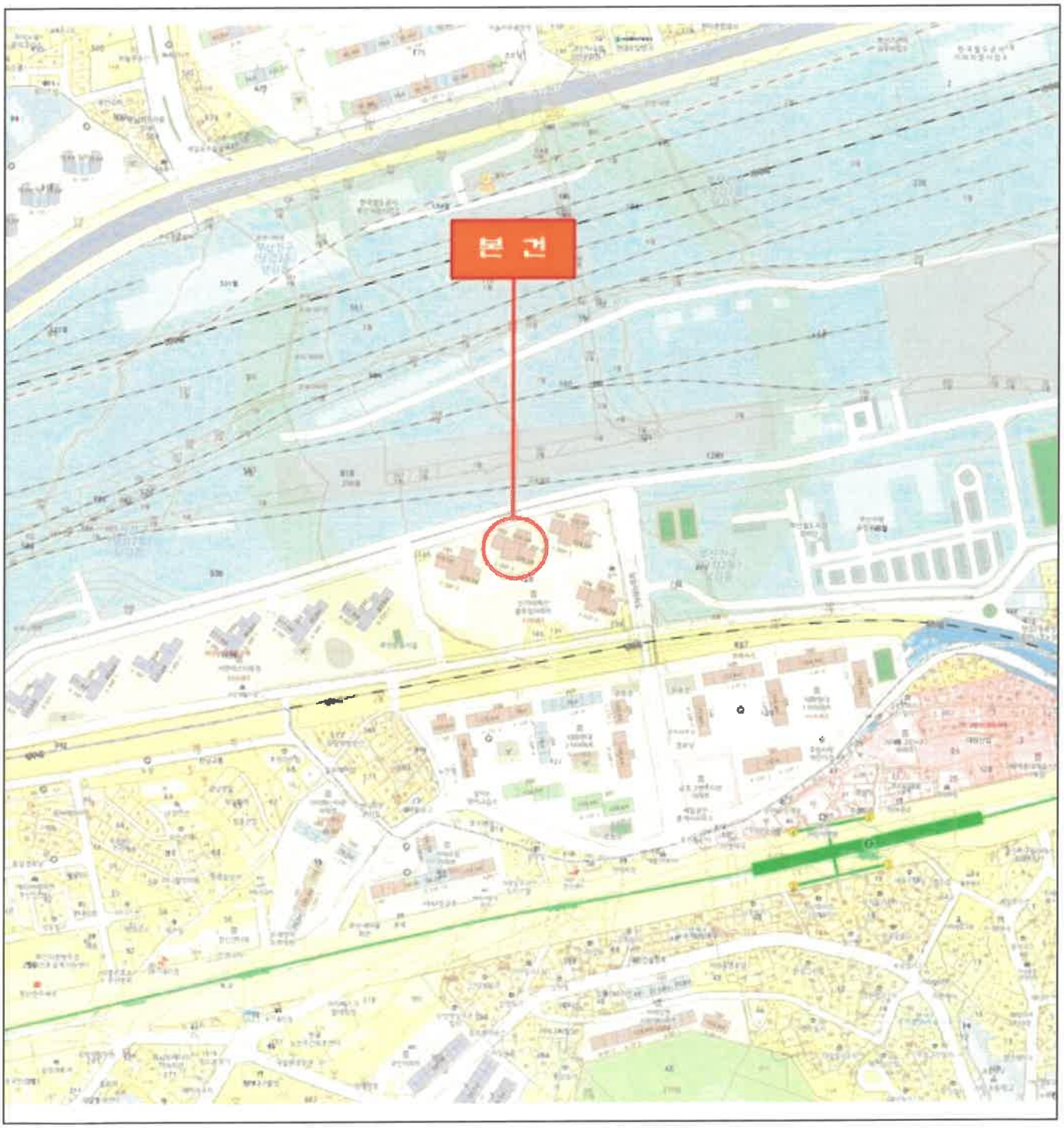
광 역 위 치 도

소 재 지	부산광역시 부산진구 당감동 일대



위 치 도

소 재 지	부산광역시 부산진구 당감동 128-2번지 벽산블루밍아파트 제102동 제4층 제402호



호 별 배 치 도

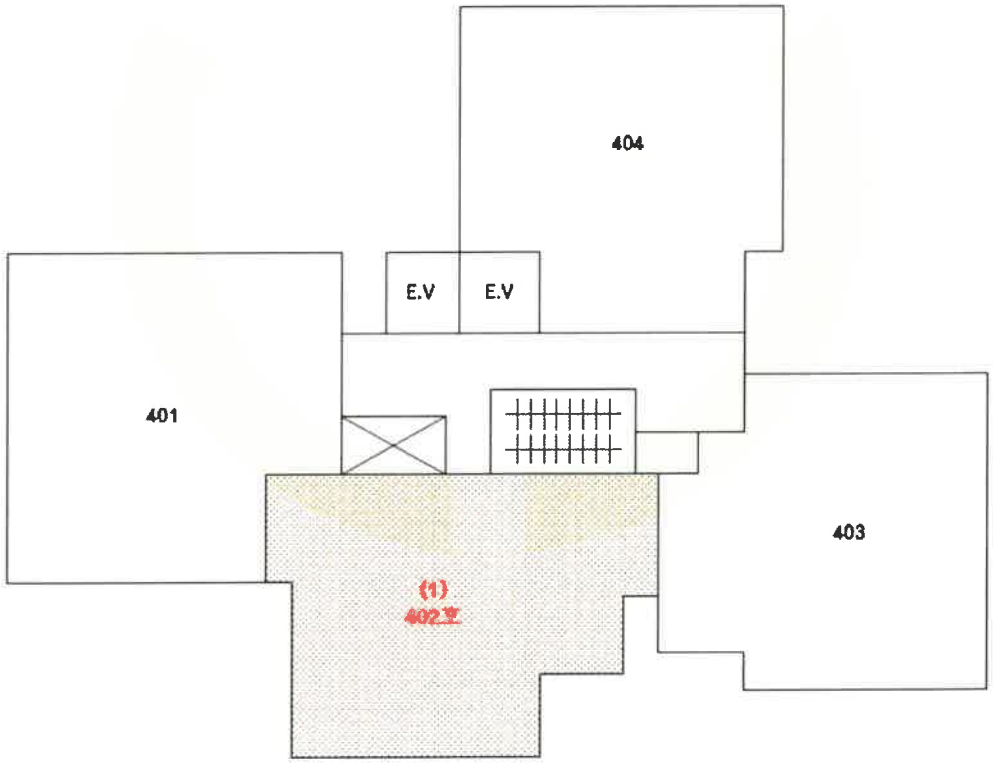
건물이용상태

(None Scale)

N

S

[벽산블루밍아파트 제102동 제4층 호별배치도]



원상감정평가사사무소
WONSANG APPRAISAL

사 진 용 지



본건 외부전경(단지내에서 촬영)



본건 외부전경(2)

사 진 용 지



본건1층 공동출입문 전경



본건1층 공동엘레베이터 전경

사 진 용 지

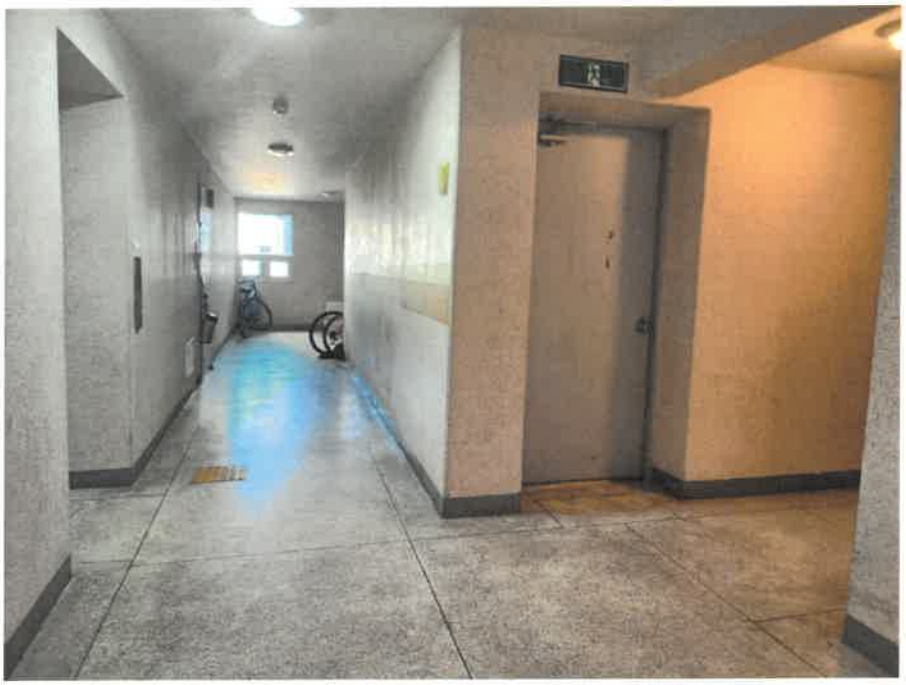


본건1층 공동출입문 전경



각층 공동비상계단 전경

사 진 용 지



본건4층 복도전경



본건4층 출입문 전경

회 보 서

우)47251 부산광역시 부산진구 중앙대로775번길 5 1108호(부전동, 삼정기업빌딩)
E-Mail : yil7112@kapaland.co.kr
TEL. 051-501-7112
FAX. 051-502-7112

문서번호 : 원상26-04-01-03

시행일자 : 2026-04-09

수 신 : 부산지방법원 사법보좌관 주정렬

참 조 : 경매2계

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 원상감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2026.04.02자 귀 제 『2026타경10509』 호로 의뢰하신 『김미선 소유물건(2026타경10509)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

발송 No. 2026. 04. 13 원상감정평가사사무소

원상감정평가사사무소

수수료 청구서

(전화: 051-501-7112, FAX: 051-502-7112)

문서번호 : 원상26-04-01-03

수 신 : 부산지방법원 사법보좌관 주정렬 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2026.04.02 자 귀 제『 2026타경10509 』호로 의뢰하신『 김미선 소유물건(2026타경10509) 』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

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		**416,780**	(250,000+314,000,000 x 11/10,000) x 0.7배 ≒416,780
실비	여 비	214,400	
	토지조사비	-	
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	1,000	
	기타 실비	8,000	
	소 계	233,400	
특 별 용 역 비		-	
공 급 가 액		650,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		65,000	
합 계		**715,000**	
기납부 착수금		-	
정 산 청 구 액		**715,000**	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

BNK부산은행 법조타운 : 101-2072-1976-03(예금주:원상감정평가사사무소 김영일)

원상감정평가사사무소

대표 김영일

등기사항전부증명서(말소사항 포함)
- 집합건물 [제출용] -

고유번호 1841-2006-001621

[집합건물] 부산광역시 부산진구 당감동 128-2 벽산블루밍아파트 제102동 제4층 제402호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
~~1~~	~~2006년5월11일~~	~~부산광역시 부산진구 당감동 128-2 벽산블루밍아파트 제102동~~	~~철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 30층 공동주택(아파트) 1층 418.0815㎡ 2층 439.3713㎡ 3층 439.3713㎡ 4층 439.3713㎡ 5층 439.3713㎡ 6층 439.3713㎡ 7층 439.3713㎡ 8층 439.3713㎡ 9층 439.3713㎡ 10층 439.3713㎡ 11층 439.3713㎡ 12층 439.3713㎡ 13층 439.3713㎡ 14층 439.3713㎡ 15층 439.3713㎡ 16층 439.3713㎡ 17층 439.3713㎡ 18층 439.3713㎡ 19층 439.3713㎡ 20층 439.3713㎡ 21층 439.3713㎡ 22층 439.3713㎡ 23층 439.3713㎡ 24층 439.3713㎡ 25층 439.3713㎡ 26층 439.3713㎡ 27층 439.3713㎡ 28층 439.3713㎡ 29층 439.3713㎡ 30층 439.3713㎡~~	~~도면편철장 제210책 제198호~~

[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 184202TON0120604G0100600210000016545000121410011l2 **발급확인번호 AAPB-MCAB-6213** **발행일 2026/04/02**

[집합건물] 부산광역시 부산진구 당감동 128-2 벽산블루밍아파트 제102동 제4층 제402호

표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
2		부산광역시 부산진구 당감동 128-2 벽산블루밍아파트 제102동 [도로명주소] 부산광역시 부산진구 마철로 98	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 30층 공동주택(아파트) 1층 418.0815㎡ 2층 439.3713㎡ 3층 439.3713㎡ 4층 439.3713㎡ 5층 439.3713㎡ 6층 439.3713㎡ 7층 439.3713㎡ 8층 439.3713㎡ 9층 439.3713㎡ 10층 439.3713㎡ 11층 439.3713㎡ 12층 439.3713㎡ 13층 439.3713㎡ 14층 439.3713㎡ 15층 439.3713㎡ 16층 439.3713㎡ 17층 439.3713㎡ 18층 439.3713㎡ 19층 439.3713㎡ 20층 439.3713㎡ 21층 439.3713㎡ 22층 439.3713㎡ 23층 439.3713㎡ 24층 439.3713㎡ 25층 439.3713㎡ 26층 439.3713㎡ 27층 439.3713㎡ 28층 439.3713㎡ 29층 439.3713㎡ 30층 439.3713㎡	도로명주소 2013년12월4일 등기

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 부산광역시 부산진구 당감동 128-2	대	15902㎡	2006년5월11일

[집합건물] 부산광역시 부산진구 당감동 128-2 벽산블루밍아파트 제102동 제4층 제402호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2006년5월11일	제4층 제402호	철근콘크리구조 84.3263㎡	도면편철장 제210책 제198호
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류		대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권		15902분의 35.96	2006년4월18일 대지권 2006년5월11일

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2006년5월11일 제25670호		소유자 주식회사모아디엔시 110111-2356023 서울 마포구 도화동 536 정우빌딩-210
~~1-1~~	~~금지사항등기~~			~~이 주택은 부동산등기법에 따라 소유권보존등기를 마친 주택으로서임주예정자의 동의를 얻지 아니하고는 당해 주택에 대하여 양도 또는 제한물권을 설정하거나 압류, 가압류, 가처분 등 소유권에 제한을 가하는 일체의 행위를 할 수 없음 2006년5월11일 부기~~
2	1-1번금지사항등기말소	2007년1월30일 제5711호	2007년1월24일 미분양	
3	소유권이전	2007년1월30일 제5712호	2007년1월24일 신탁	수탁자 주식회사한국토지신탁 110111-1258220 서울 강남구 삼성동 144-25
	~~신탁~~			~~신탁원부 제72호~~
4	소유권이전	2007년6월4일 제31826호	2007년6월4일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사모아디엔시 110111-2356023 서울 마포구 도화동 536 정우빌딩 210
	3번 신탁등기말소		신탁재산의귀속	

[집합건물] 부산광역시 부산진구 당감동 128-2 벽산블루밍아파트 제102동 제4층 제402호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
5	소유권이전	2007년6월4일 제31827호	2007년3월7일 매매	소유자 송정은 720915-******* ~~부산 부산진구 당감동 797 당감주공아파트 205-1204~~ 거래가액 금209,500,000원
5-1	5번등기명의인표시 변경	2011년7월1일 제38392호	2007년6월5일 전거	송정은의 주소 부산광역시 부산진구 당감동 128-2 벽산블루밍 102-402
6	~~압류~~	~~2012년11월28일 제66519호~~	~~2012년11월27일 압류(구세과-3286)~~	~~권리자 부산광역시부산진구~~
7	소유권이전	2014년2월21일 제9625호	2014년1월11일 매매	소유자 김미애 770307-******* ~~부산광역시 부산진구 마철로 98, 101동 301호 (당감동,벽산블루밍)~~ 거래가액 금255,000,000원
7-1	7번등기명의인표시 변경	2015년4월28일 제29862호	2015년1월30일 전거	김미애의 주소 부산광역시 부산진구 마철로 98, 102동 402호(당감동,벽산블루밍)
8	6번압류등기말소	2014년2월21일 제9644호	2014년2월21일 해제	
9	소유권이전	2020년12월29일 제83661호	2020년11월23일 매매	소유자 김미선 800801-******* 경상북도 구미시 신시로 37, 401동 506호 (형곡동,4주공아파트) 거래가액 금410,000,000원
~~10~~	~~가압류~~	~~2024년1월16일 제7500호~~	~~2024년1월16일 대구지방법원 김천지원 구미시법원의 가압류 결정(2024카단5020)~~	~~청구금액 금8,130,476 원 채권자 삼성카드 주식회사 110111-0346901 서울 중구 세종대로 67 (태평로2가, 삼성본관빌딩 23층 콜렉션운영팀)~~
~~11~~	~~임의경매개시결정~~	~~2025년1월21일 제7679호~~	~~2025년1월21일 부산지방법원의 임의경매개시결정(2025타경20696)~~	~~채권자 한국자산관리공사 114671-0023169 부산 남구 문현금융로 40 (문현동) (부산지역본부)~~
12	11번임의경매개시결	2025년2월17일	2025년2월11일	

[집합건물] 부산광역시 부산진구 당감동 128-2 벽산블루밍아파트 제102동 제4층 제402호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
	정등기말소	제356597호	취하	
13	10번가압류등기말소	2025년2월20일 제470709호	2025년2월20일 해제	
14	임의경매개시결정	2026년3월31일 제1771240호	2026년3월31일 부산지방법원의 임의경매개시결 정(2026타경105 09)	채권자 한국자산관리공사 114671-0023169 부산 남구 문현금융로 40, (문현동) (부산지역본부)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	~~근저당권설정~~	~~2007년6월4일 제31828호~~	~~2007년6월4일 설정계약~~	~~채권최고액 금139,200,000원 채무자 송정은 부산 부산진구 당감동 797 당감주공아파트 205-1204 근저당권자 주식회사우리은행 110111-0023393 서울 중구 회현동1가 203 (서면지점)~~
2	~~근저당권설정~~	~~2011년7월1일 제38575호~~	~~2011년7월1일 설정계약~~	~~채권최고액 금163,200,000원 채무자 송정은 부산광역시 부산진구 당감동 128-2 벽산블루밍아파트 102-402 근저당권자 농업협동조합중앙회 110136-0027690 서울특별시 중구 충정로1가 75 (가야동지점)~~
3	1번근저당권설정등 기말소	2011년7월1일 제38576호	2011년7월1일 해지	
4	2번근저당권설정등 기말소	2012년6월8일 제33051호	2012년6월8일 해지	
5	~~근저당권설정~~	~~2012년6월8일 제33052호~~	~~2012년6월8일 설정계약~~	~~채권최고액 금208,000,000원 채무자 송정은 부산광역시 부산진구 당감동 128-2 벽산블루밍 102-402~~

[집합건물] 부산광역시 부산진구 당감동 128-2 벽산블루밍아파트 제102동 제4층 제402호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
				~~근저당권자 당감2동새마을금고 184144-0001003 부산광역시 부산진구 당감동 71-4~~
6	5번근저당권설정등기말소	2014년2월21일 제9624호	2014년2월21일 해지	
~~7~~	~~근저당권설정~~	~~2015년4월28일 제29863호~~	~~2015년4월28일 설정계약~~	~~채권최고액 금66,000,000원 채무자 김미애 부산광역시 부산진구 마철로 98, 102동 402호(당감동,벽산블루밍) 근저당권자 주식회사우리은행 110111-0023393 서울특별시 중구 소공로 51 (회현동1가) (수영역지점)~~
8	~~근저당권설정~~	~~2016년11월3일 제64164호~~	~~2016년11월3일 설정계약~~	~~채권최고액 금99,000,000원 채무자 김미애 부산광역시 부산진구 마철로 98, 102동 402호(당감동,벽산블루밍) 근저당권자 주식회사우리은행 110111-0023393 서울특별시 중구 소공로 51 (회현동1가) (수영역지점)~~
9	~~근저당권설정~~	~~2019년7월29일 제34298호~~	~~2019년7월29일 설정계약~~	~~채권최고액 금241,800,000원 채무자 김미애 부산광역시 부산진구 마철로 98, 102동 402호(당감동,벽산블루밍) 근저당권자 부산화명새마을금고 184444-0000455 부산광역시 북구 화석장터로 8(화명동)~~
10	7번근저당권설정, 8번근저당권설정등기말소	2019년7월29일 제34299호	2019년7월29일 해지	
~~11~~	~~근저당권설정~~	~~2020년12월29일 제83662호~~	~~2020년12월18일 설정계약~~	~~채권최고액 금209,000,000원 채무자 김미선 경상북도 구미시 신시로 37, 401동 506호(형곡동,4주공아파트) 근저당권자 주식회사우리은행 110111-0023393 서울특별시 중구 소공로 51(회현동1가) (부산지점)~~

[집합건물] 부산광역시 부산진구 당감동 128-2 벽산블루밍아파트 제102동 제4층 제402호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
12	9번근저당권설정등기말소	2020년12월29일 제83663호	2020년12월29일 해지	
13	근저당권설정	2022년12월1일 제147066호	2022년12월1일 설정계약	채권최고액 금356,400,000원 채무자 김미선 경상북도 구미시 신시로 37, 401동 506호 (형곡동,4주공아파트) ~~근저당권자 푸본현대생명보험주식회사 110111-2762668 서울특별시 영등포구 여의나루로 57 (여의도동,신송센터)~~
13-1	13번근저당권이전	2024년11월12일 제153491호	2024년8월29일 확정채권양도	근저당권자 한국자산관리공사 114671-0023169 부산광역시 남구 문현금융로 40(문현동) (부산지역본부)
14	11번근저당권설정등기말소	2022년12월1일 제147135호	2022년12월1일 해지	

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2026년 4월 2일

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 184202TON0120604G0100600210000016545000721410011l2 **발급확인번호 AAPB-MCAB-6213** **발행일 2026/04/02**

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다.
실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1841-2006-001621

[집합건물] 부산광역시 부산진구 당감동 128-2 벽산블루밍아파트 제102동 제4층 제402호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김미선 (소유자)	800801-*******	단독소유	경상북도 구미시 신시로 37, 401동 506호 (형곡동,4주공아파트)	9

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
14	임의경매개시결정	2026년3월31일 제1771240호	채권자 한국자산관리공사	김미선

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
13	근저당권설정	2022년12월1일 제147066호	채권최고액 금356,400,000원 ~~근저당권자 푸본현대생명보험주식회사~~	김미선
13-1	근저당권이전	2024년11월12일 제153491호	근저당권자 한국자산관리공사	김미선

[참 고 사 항]

가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.

나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.

다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.

라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.

출력일시 : 2026년 4월 2일 오후 3시45분41초

발급확인번호 : MAMY-AKAM-SJMM-ZSKD-OLVA

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식] <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(표제부, 갑)

건물ID	고유번호	명칭	호수/가구수/세대수
2120061320000065	2623010900-3-01280002	벽산블루밍아파트 102동	0호/0가구/119세대

대지위치	지번	도로명주소
부산광역시 부산진구 당감동	128-2	부산광역시 부산진구 마철로 98 (당감동)

※대지면적	연면적	※지역	※지구	※구역	
0 ㎡	13,159.8492 ㎡				
건축면적	용적률 산정용 연면적	주구조	주용도	층수	
548.4293 ㎡	13,159.8492 ㎡	철근콘크리트구조	아파트	지하: 층, 지상: 30층	
※건폐율	※용적률	높이	지붕	부속건축물	동 ㎡
0 %	0 %	83.2 m	철근콘크리트		
※조경면적	※공개 공지/공간 면적	※건축선 후퇴면적	※건축선 후퇴거리		
㎡	㎡	㎡	m		

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주2	1층	철근콘크리트구조	아파트	358.7916	주2	3층	철근콘크리트구조	아파트	439.3713
주2	1층	철근콘크리트구조	경로당	46.8069	주2	4층	철근콘크리트구조	아파트	439.3713
주2	1층	철근콘크리트구조	경비실	12.483	주2	5층	철근콘크리트구조	아파트	439.3713
주2	2층	철근콘크리트구조	아파트	439.3713	주2	6층	철근콘크리트구조	아파트	439.3713

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2026년 4월 2일

부산진구청장

부산진구청장인 직인

담 당 자:
전 화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297㎜×210㎜[백상지 80g/㎡]

발급확인번호 : MAMY-AKAM-SJMM-ZSKD-OLVA

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

대지위치	명칭	호수/가구수/세대수
부산광역시 부산진구 당감동	벽산블루밍아파트 102동	0호/0가구/119세대

지번	지번 관련 주소	도로명주소	도로명주소 관련 주소
128-2		부산광역시 부산진구 마철로 98 (당감동)	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호
건축주	(주)모아디엔시	110111-2******
설계자	(주)신명건축건축사사무소	대구광역시-건축사사무소-252호
공사감리자	(주)대흥종합엔지니어링 건축사사무소	제9-종-14호
공사시공자 (현장관리인)	벽산건설(주)	건설교통부-토목건축공사업-266

※주차장	옥내	옥외	인근	면제
구분				
자주식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대
기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	
전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	

승강기		
승용 대	비상용 2 대	
※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조) 구분	수량 및 총 용량
형식	지상	개 ㎡
용량	지하	개 ㎡

인허가 시기	
허가일	2003.6.30.
착공일	2003.8.9.
사용승인일	2006.4.18.

※건축물 인증 현황		
인증명	유효기간	성능

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

건축물 관리 현황		
관리계획 수립 여부		
건축물 관리점검 현황		
종류	점검유효기간	

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2006.4.18.	사용승인되어 신규작성(신축)			
2019.5.28.	국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건축물대장 내진설계 여부 기재			
	- 이하여백 -			

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

발급확인번호 : MAMY-AKAM-SJMM-ZSKD-OLVA

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호서식] <개정 2023. 8. 1.>

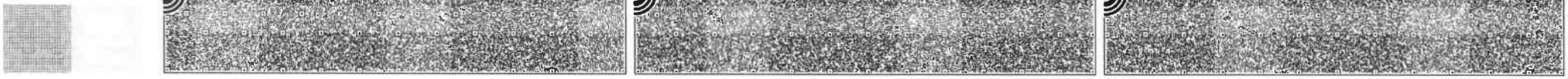
집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120061320000065	고유번호	2623010900-3-01280002	명칭	벽산블루밍아파트 102동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/119세대
대지위치	부산광역시 부산진구 당감동	지번	128-2	도로명주소	부산광역시 부산진구 마철로 98 (당감동)		

건축물현황					건축물현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주2	7층	철근콘크리트구조	아파트	439.3713	주2	18층	철근콘크리트구조	아파트	439.3713
주2	8층	철근콘크리트구조	아파트	439.3713	주2	19층	철근콘크리트구조	아파트	439.3713
주2	9층	철근콘크리트구조	아파트	439.3713	주2	20층	철근콘크리트구조	아파트	439.3713
주2	10층	철근콘크리트구조	아파트	439.3713	주2	21층	철근콘크리트구조	아파트	439.3713
주2	11층	철근콘크리트구조	아파트	439.3713	주2	22층	철근콘크리트구조	아파트	439.3713
주2	12층	철근콘크리트구조	아파트	439.3713	주2	23층	철근콘크리트구조	아파트	439.3713
주2	13층	철근콘크리트구조	아파트	439.3713	주2	24층	철근콘크리트구조	아파트	439.3713
주2	14층	철근콘크리트구조	아파트	439.3713	주2	25층	철근콘크리트구조	아파트	439.3713
주2	15층	철근콘크리트구조	아파트	439.3713	주2	26층	철근콘크리트구조	아파트	439.3713
주2	16층	철근콘크리트구조	아파트	439.3713	주2	27층	철근콘크리트구조	아파트	439.3713
주2	17층	철근콘크리트구조	아파트	439.3713	주2	28층	철근콘크리트구조	아파트	439.3713

297mm×210mm[백상지(80g/㎡)]



발급확인번호 : MAMY-AKAM-SJMM-ZSKD-OLVA

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호서식] <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(2쪽 중 제2쪽)

건물ID	2120061320000065	고유번호	2623010900-3-01280002	명칭	벽산블루밍아파트 102동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/119세대
대지위치	부산광역시 부산진구 당감동	지번	128-2	도로명주소	부산광역시 부산진구 마철로 98 (당감동)		

건축물현황					건축물현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주2	29층	철근콘크리트구조	아파트	439.3713					
주2	30층	철근콘크리트구조	아파트	439.3713					
		- 이하여백 -							

297mm×210mm[백상지(80g/㎡)]

발급확인번호 : MAMY-AKAM-ZKKM-EGZL-IUOQ

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

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220061320000397	고유번호	2623010900-3-01280002	명칭	벽산블루밍아파트 102동	호명칭	402
대지위치	부산광역시 부산진구 당감동	지번	128-2	도로명주소	부산광역시 부산진구 마철로 98 (당감동)		

전유부분

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)
주	4층	철근콘크리트구조	아파트	84.3263
		- 이하여백 -		

공용부분

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
부	지1층	철근콘크리트구조	지하주차장	20.6165
부	지1층	철근콘크리트구조	기계실,전기실,발전기실,중앙감시실	0.8137

소유자현황

성명(명칭) / 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 / 변동원인
김미선 / 800801-2******	경상북도 구미시 신시로 37, 401동 506호 (형곡동,4주공아파트)	1/1	2020.12.29. / 소유권이전
- 이하여백 -	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

부산진구청장

부산진구청장인 직인

발급일자 : 2026년 4월 2일

담 당 자 :

전 화 :

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297㎜×210㎜[백상지 (80g/㎡)]

건물ID	2220061320000397	고유번호	2623010900-3-01280002	명칭	벽산블루밍아파트 102동	호명칭	402
대지위치	부산광역시 부산진구 당감동	지번	128-2	도로명주소	부산광역시 부산진구 마철로 98 (당감동)		

공용부분					공동주택(아파트) 가격 (단위 : 원)	
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	기준일	공동주택(아파트) 가격
주	각층	철근콘크리트구조	계단실,승강기,홀,벽체,발코니초과	27.5849	2025.1.1.	190,000,000
주	1층	철근콘크리트구조	관리실,엠디에프실,경비실,경로당,주민공동시설	0.5426	2024.1.1.	193,000,000
		- 이하여백 -			2023.1.1.	214,000,000
					2022.1.1.	260,000,000
					2021.1.1.	191,000,000
					2020.1.1.	186,000,000
					2019.1.1.	196,000,000
					2018.1.1.	206,000,000
					2017.1.1.	196,000,000
					2016.1.1.	179,000,000
					*「부동산 가격공시에 관한 법률」제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.	

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2006.4.18.	사용승인되어 신규작성(신축) - 이하여백 -			

297㎜×210㎜[백상지 (80g/㎡)]