

Support Vector Machine

ToBig's 10기 박규리

Support Vector Machine

알고리즘 개발자가 아닌 사용자를 중심으로

과제

아파트 경매 데이터 파헤치기

이번주에 드린 아파트 경매 데이터를 EDA(탐색적 데이터 분석)을 통해 분석 및 예측 해보세요

Cf) 탐색적 데이터 분석 (<https://statklee.github.io/ml/ml-eda.html>)

- *Hammer price를 정렬하여 상위 50%는 1, 하위 50%는 2로 변환 후 분류하시면 됩니다
- *모델은 로지스틱 회귀, 나이브 베이즈, SVM, knn을 쓰시면 되며, 모델 예측 외의 필요로 쓰이는 모델은 자유입니다
 - *언어는 자유입니다(R, python)
- *참조자료로 드리는 코드 및, 우수과제로 선정된 코드, 이번에 드린 회장님 EDA코드 모두 참조하셔도 되며, 부분적으로 copy도 허용합니다
- *전처리와 파생변수 제작, 변수 선택 등에 자신만의 근거가 있으면 좋을 것 같습니다
 - *예측 후 모델 간 비교 해보세요
- *grid search는 필수입니다(svm과 knn)
- *정확도를 5-fold로 검증하시면 됩니다

다른분들이 데이터를 보고 어떤 고민을 하는지 보고 따라해보시면 금방 느낄겁니다
파이팅~

(<https://github.com/zsza/Kaggle-knowhow> : 데이터 분석 노하우, 경험 등을 모아 놓은 집합소)

혹시나 해서 첨부해 본 경매 정보
(자세한건 전문가에게..ㅎ)

경매절차-강제경매절차 중심

경매용어찾기



<https://www.courtauction.go.kr/>

01 | 경매신청 및
경매개시 결정

채권자가 경매신청을 하면 법원은 경매개시결정을 하여 매각할 부동산을 압류하고 관할등기소에 경매개시결정의 **기입등기**를 촉탁하여 경매개시결정 사실을 등기기록에 기입하도록 합니다. 법원은 경매개시결정 정본을 채무자에게 송달합니다.

자세히보기

02 | 배당요구의 종기
결정 및 공고

매각할 부동산이 압류되면, 집행법원은 채권자들이 배당요구를 할 수 있는 기간을 첫 매각기일 이전으로 정합니다. 법원은 **경매개시결정**에 따른 압류의 효력이 생긴 때부터 1주일 안에 경매개시결정을 한 취지와 배당요구의 종기를 법원경매정보 홈페이지의 법원경매공고란 또는 법원게시판에 게시하는 방법으로 공고합니다.

자세히보기

03 | 매각의 준비

법원은 집행관에게 매각할 부동산의 현상, 점유관계, 차임 또는 보증금의 액수, 기타 현황에 관하여 조사를 명하고, 감정인에게 매각할 부동산을 평가하게 합니다. 법원은 **감정인**의 평가액을 참작하여 최저매각가격을 정합니다.

자세히보기

04 | 매각방법 등의
자정·공고·통지

매각방법으로는, ① 매수신청인이 매각기일에 매각장소에서 입찰표를 제출하는 **기일입찰**방법과 ② 매수신청인이 지정된 입찰기간 안에 직접 또는 우편으로 입찰표를 제출하는 **기간입찰**방법이 있습니다. 법원은 두 방법 중 하나를 선택하고 매각기일 등을 지정하여 통지, 공고를 합니다.

자세히보기

05 | 매각의 실시

기일입찰의 경우, 집행관이 미리 지정된 매각기일에 매각장소에서 입찰을 실시하여 최고가매수신고인과 **차순위매수신고인**을 정합니다.

기간입찰의 경우, 집행관이 입찰기간 동안 입찰봉투를 접수하여 보관하다가 **매각기일**에 입찰봉투를 개봉하여 최고가매수신고인과 차순위매수신고인을 정합니다. 기일입찰과 달리 매각기일에는 입찰을 실시하지 않습니다.

자세히보기

1. 부동산 압류

2. 감정인이 부동산 감정하여, 최저매각가격 정함

그보다 낮은 매수 불가

3. 매각 기일에 입찰

4. 매각 해도 되는지 안되는지 검사 후

매각 방법 공고

5. 매각

<https://www.courtauction.go.kr/>

* 임의경매

누군가가 돈을 빌리면서 자신의 부동산을 담보로 제공 했다는 것은 지급기일
까지 돈을 갚지 못할 경우

담보로 제공한 부동산을 처분하여 차용한 돈을 충당해도 좋다는 합의가 채무
자와 채권자 사이에 있었음을 의미합니다.

이와같이 채권자는 대여한 돈을 보장을 받기 위해 채무자나 보증인의 부동산
에 담보권(근저당권)을 설정하게 됩니다.

만약 채무자가 지급기일까지 채권을 변제하지 않을 때는 채권자가 담보권을
원인으로 하여 경매신청을

하고 이것으로 채권을 회수하게 되는데 이와 같은 경매를 임의경매라 합니다
금융기관에서

행하는경매는 대부분 임의경매에 속하며 담보권 실행을 위한 경매라고도 합
니다.

* 강제경매

채권자가 아무 담보없이 돈을 빌려 주었다면 어떻게 될까요? 채무자가 약정
한 지급기일에 차용금을 갚으면 문제되지 않겠지만 그렇지 못하다면 채권자
는 채무자를 상대로 법원에 민사소송(대여금 청구소송)을

제기하여 채권자는 채무자에게서 받을 돈이 얼마 있음을 증명하는 판결문(집
행권원)을 받아야 하고 그 판결문으로 채무자 소유의 부동산에 경매신청을
해야합니다.

즉 집행권원(집행력 있는 판결정본, 확정된 지급명령, 민사조정조서, 약속어
음 공정증서 등 채권자의 채권 존재와 범위를 증명할 수 있는 증서)를 가진

채권자가 채무자나 보증인 소유의 부동산에 경매신청을
하여 이 부동산을 압류, 환가(매각)한 후 그 매각대금으로 채권을
반환받게 되는데 이와같은 경매를 강제경매라고 합니다.

유찰

매각기일의 매각불능을 유찰이라고 한다. 즉 매각기일에 매수하고자 하는 사람이 없어 매각되지 아니하고 무효가 된 경우를 가리킨다. 통상 최저매각금액을 20% 저감한 가격으로, 다음 매각기일에 다시 매각을 실시하게 된다.

최저매각가격

매각기일 및 매각결정기일의 공고에는 경매부동산의 최저매각가격을 기재해야 한다. 최초 매각기일의 최저매각가격은 감정인이 평가한 가격이 기준이 되며 매각기일에 있어서 경매신청인이 없어 새 매각기일을 지정한 때에는 상당히 저감(통상20%)한 가격이 최저매각가격이 된다. 입찰하고자 할 때에는 항상 공고된 최저매각가격보다 같거나 높게 입찰해야 무효처리가 되지 않는다.

배당요구

강제집행에 있어서 압류채권자 이외의 채권자가 집행에 참가하여 변제를 받는 방법으로 민법, 상법, 기타 법률에 의하여 우선변제청구권이 있는 채권자, 집행력 있는 정본을 가진 채권자 및 경매개시결정의 기입 등기후에 가압류를 한 채권자는 법원에 대하여 배당요구를 신청할 수 있다. 배당요구는 배당요구의 종기일까지 하여야 한다. 따라서 임금채권, 주택임대차보증금반환청구권등 우선변제권이 있는 채권자라 하더라도 배당요구종기일까지 배당요구를 하지 않으면 매각대금으로부터 배당받을 수 없고, 그 후 배당을 받은 후순위자를 상대로 부당이득반환청구를 할 수도 없다.

매각기일

경매법원이 목적부동산에 대하여 실제 매각을 실행하는 날로 매각할 시각, 매각할 장소 등과 함께 매각기일 14일 이전에 법원게시판에 게시함과 동시에 일간신문에 공고할 수 있다.

감정인

특별한 지식 경험에 속하는 법칙이나 이를 구체적 사실에 적용하여 얻은 판단을 법원이나 법관에 보고하는 자를 말한다. 감정인은 일정한 경우 감정전에 반드시 선서하여야 하는데 선서하지 않고 한 감정은 증거능력이 없다. 또한 허위감정은 처벌을 받는다.

감정평가액

집행법원은 감정인으로 하여금 부동산을 평가하게 하고 그 평가액을 참작하여 최저매각가격을 정한다. 감정인의 평가액을 그대로 최저매각가격으로 정하여야 하는 것은 아니지만 실무에서는 대부분 감정인의 평가액을 그대로 최저매각가격으로 정하고 있다. 감정평가서에는 최소한 감정가격의 결정을 뒷받침하고 응찰자의 이해를 도울 수 있도록 감정가격을 산출한 근거를 밝히고 평가요항, 위치도, 지적도, 사진 등을 첨부하여야 한다. 그리고 이 감정평가서는 매각기일 1주일 전부터 매각물건명세서에 첨부하여 일반인의 열람이 가능하도록 비치하게 되어 있다.

배당절차

넓은 의미에서는 강제집행이나 파산절차에서 압류당한 재산이나 파산재단을 환가함으로써 얻은 금전을 배당요구신청을 한 각 채권자에게 안분하여 변제하기 위한 절차이다.

2017타경14013 | 창원지방법원 본원 [관할법원안내](#) [매물목록보기](#) >

매각기일 : 2019.02.19 (오전 10:00) | 담당계 : 경매 3계(055-239-2113)

조회수 오늘 83 / 전체 6313 (평균:36)

[조회동향보기](#)

소재지	경상남도 김해시 진영읍 진영리 787-5, 지도보기						
물건종별	근린시설	매각물건	토지·건물 일괄매각	감정가	1,166,633,500원	소유자	노****
건물면적	445.5㎡	사건접수	2017.11.29(신법적용)	최저가	(41%) 477,854,000원	채무자	노****
토지면적	568㎡	입찰방법	기일입찰	보증금	(10%) 47,790,000원	채권자	진****
매각 기일내역	구분	매각기일	최저매각가격	결과			
	1차	2018.06.22	1,166,633,500원	유찰			
	2차	2018.07.24	933,307,000원	유찰			
	3차	2018.08.23	746,646,000원	유찰			
		2018.09.20	597,317,000원	변경			
	4차	2018.10.24	1,166,633,500원	유찰			
	5차	2018.11.22	933,307,000원	유찰			
	6차	2018.12.21	746,646,000원	유찰			
	7차	2019.01.22	597,317,000원	유찰			
	8차	2019.02.19	477,854,000원				