

2019타경5065 | 수원지방법원 안산지원

매각기일 : 2023.02.16 (오전 10:30) | 담당계 : 경매 4계(031-481-1196)

경기도 광명시 광명동 58-10, 대왕팰리스 1동 2층 202호				[ 매각진행내용 ] 매각 51일전			
물건종별	다세대(빌라)	감정가	227,000,000원	구분	입찰기일	최저매각가격	결과
건물면적	56.085㎡(16.966평)	최저가	(8%) 18,694,000원		2020.03.05	227,000,000원	변경
				1차	2021.10.14	227,000,000원	유찰
				2차	2021.11.18	158,900,000원	유찰
대지권	18.375㎡(5.558평)	보증금	(20%) 3,738,800원	3차	2021.12.23	111,230,000원	낙찰
				낙찰 165,000,000원(72.69%) / 1명 / 미납			
매각물건	토지·건물 일괄매각	소유자	채종성	4차	2022.03.17	111,230,000원	낙찰
				낙찰 136,990,000원(60.35%) / 1명 / 미납			
사건접수	2019-05-15(신법적용)	채무자	(주)다오니	5차	2022.07.14	111,230,000원	유찰
				6차	2022.09.01	77,861,000원	유찰
				7차	2022.10.06	54,503,000원	유찰
입찰방법	기일입찰	채권자	농업회사법인 보성농돈(주)의 양수인 김민지 외 2	8차	2022.11.17	38,152,000원	유찰
				9차	2022.12.22	26,706,000원	유찰
				10차	2023.02.16	18,694,000원	



건물현황		사용승인	면적	이용상태	감정가격	(보증금기일:17.11.21)
건물	7층중 2층	17.11.13	56.085㎡(16.97평)	방3 등	182,000,000원	* 도시가스보일러에 의한 개별 난방설비
토지	대지권		220.5㎡ 중 18.375㎡		45,000,000원	▶ 가격시점:19.05.30/ 대일감정평가
현황·위치·주변환경		* "광명초등학교" 북측 인근에 위치하며 부근은 단독주택, 다세대주택 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 주위환경 보통임. * 본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 노선버스 정류장이 위치하여 제반 교통사정은 무난함. * 인접지와 등고평탄한 세장형의 토지로 다세대주택 부지로 이용중임 * 북서측으로 노폭 약6미터 포장도로와 접하고 있음				

참고사항 \* 본 건물의 용도는 집합건축물대장상 제2종근린생활시설(사무소)이나 현황은 용도를 변경하여 다세대주택으로 이용중임

임차인현황	· 말소기준권리:2019.04.12 · 배당요구중기:2019.08.07		보증금액 / 사글세 or 월세	대항력 여부	배당예상금액	기타
한승임	주거용 202호	전입일: 2019.02.18 확정일: 2019.02.18 배당요구일: 없음	보200,000,000원	있음	예상배당표참조	
임차인분석	☞ 목적물에 대하여 현황조사차 방문하여 임차인의 동생 `한승택`을 만나 현황조사의 개요를 설명하고 `안내문`을 교부하였음. ☞ 임차인인 누나의 가족이 거주하고 있다고 하며, 임대차계약서는 찾을 수 없다고 함. ☞ 전입세대열람 내역서와 주민등록표 등본에 임차인으로 조사한 `한승임`이 세대주로 등재되어 있음. ☞ 한승임:1.전입세대 열람내역에 의함2.임차인 한승임이 임대차에 관한 보정서(2022.03.23.자)를 제출.[전세금 2억, 확정일자(2019.02.18.), 전입신고(2019.02.18.)] ☞ 대항력 있는 임차인 보증금전액을 매수인이 인수함					


등기부현황		권리종류	권리자	채권최고액 (계:440,000,000)	비고	소멸여부
1	2019.04.09 (14411)	소유권이전(매매)	채종성		거래가액:200,000,000	
2	2019.04.12 (14847)	근저당	농업회사법인(주)녹원축산	220,000,000원	말소기준등기	소멸
3	2019.04.12 (14848)	농업회사법인(주)녹원축산 근저당권부질권	김민지외2	220,000,000원	채권양도전:농업회사법인보성농돈주식회사	소멸

4	2019.05.21 (18625)	임의경매	농업회사법인보성농돈 (주)	청구금액: 220,000,000원	2019타경5065	소멸
5	2019.05.29 (19419)	압류	국민건강보험공단			소멸
6	2020.08.13 (42682)	김민지외2질권가처분	기술보증기금		사해행위 취소에 따른 원상 회복청구권,서울남부 2020카 단203535	소멸
7	2020.08.20 (43520)	압류	국민건강보험공단			소멸
8	2021.06.07 (21147)	압류	광명시			소멸

옥션원 현장조사보고서	무인시스템으로 점유자관계는 확인할 수 없었으나 외부에 설치된 계량기는 정상가동 중이었음.주위는 아파트 단독주택 다가구주택 다사대주택 및 근린생활시설 등이 혼재된 지역으로서 주거환경은 보통임.건물의구조는 철근콘크리트 구조 경사지붕 외벽은 외장석재 및 시멘트몰탈위페인팅 마감. 내벽은 벽지도배 및 타일마감 창호는 하이샷시창호임. 외관상태는 양호하며 단지출입자유 무인경비시스템 엘리베이터 남동향 계단식구조 도시가스 채광 통풍은 보통임. 전면4미터 도로와 접하고 있는바 차량진출입은 보통 정도이며 총12세대/총10대주차 세대별주차는 다소 어려워 보임. 지하철7호선 광명사거리역이 도보로 7분(540m)이며 버스정류장은 도보로 2분(110m)거리 임. 도보로 10분 거리에 광명초 광명중 및 광이제1어린이공원 등이 위치하고 있음. 가격 절충만 된다고 하면 거래는 가능하다고 함. 매매시세는 2억1천만원~2억2천만원 선이며 전세는 1억7천만원~1억8천만원 선이라고 함. 광명부동산:02-2614-9001/에이스부동산:02-2613-0099					
	(조사일 : 2021.10.07)					

낙찰사례분석	평균감정가	평균낙찰가	낙찰가율	유찰횟수	입찰인원수	사례분석예상가
최근1년간(5건)	₩406,400,000	₩323,836,020	89.02%	0.8회	1.8명	₩202,075,400
6개월간(3건)	₩499,000,000	₩330,696,700	71.73%	1.34회	1명	₩162,827,100
3개월간(2건)	₩563,500,000	₩295,995,050	53.53%	2회	1명	₩121,513,100
1개월간(1건)	₩253,000,000	₩140,000,100	55.34%	2회	1명	₩125,621,800

광명2동 주민센터 [423-012] 경기 광명시 광명2동 93-3(☎ 02-2680-6602)
--

옥션원에서 서비스하는 자료, 권리분석 및 등기부내용은 해당법원과 일치하지 않을 수 있습니다. 법원에 비치된 공부를 재확인하시고 입찰에 참가하시기 바랍니다. 옥션원에서 서비스하는 정보만으로 발생하는 문제에 대해서는 책임을 지지 않습니다.	 광고/제휴문의 <b>070-7711-7700</b>
---	---