

2022타경100272 | 수원지방법원 안양지원

매각기일 : 2023.01.17 (오전 10:30) | 담당계 : 경매 3계(031-8086-1283)

경기도 군포시 산본동 1240,외 6필지, 래미안하이어스 129동 17층 1702호							
물건종별	아파트	감정가	1,300,000,000원	[ 매각진행내용 ] 매각 21일전			
건물면적	84.97㎡ (25.703평)	최저가	(51%) 665,600,000원	구분	입찰기일	최저매각가격	결과
대지권	41.559㎡ (12.572평)	보증금	(10%) 66,560,000원		2022.06.28	1,300,000,000원	변경
매각물건	토지·건물 일괄매각	소유자	문건석	1차	2022.09.20	1,300,000,000원	유찰
사건접수	2022-01-19(신법적용)	채무자	문건석	2차	2022.10.25	1,040,000,000원	유찰
				3차	2022.11.29	832,000,000원	유찰
입찰방법	기일입찰	채권자	이화성	4차	2023.01.17	665,600,000원	



건물현황	사용승인	면적	이용상태	감정가격	(보존등기일:10.12.20)
건물	24층중 17층	10.09.29	84.97㎡ (25.7평)	주거용	650,000,000원
토지	대지권	128359.8㎡ 중 41.559㎡			650,000,000원

▶가격시점:22.02.04/  
리얼티뱅크감정평가

현황·위치·주변환경

- \* 한일초등학교 북동측 인근에 위치하며, 주위는 대규모아파트 단지, 각종 근린생활시설 및 각급 학교 등이 혼재하는 지역으로서, 전반적인 주위환경은 보통임.
- \* 본건까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은보통임.
- \* 인접도로 대비 등고 평탄한 7필 일단의 부정형 토지로서, 공동주택(아파트) 등의 건부지로이용중임.
- \* 본건이 속한 단지를 기준으로 북동측 도로쪽 약 30~35미터 내외의 포장도로에 접하며, 단지 인근에 광대로 및 소로 등의 외곽 공도와 연계된 단지 내 도로를 이용하여 진출입 가능함.

참고사항 \* 외필지 : 산본동 1241, 1238, 1244, 1253, 1254, 1261

임차인현황	· 말소기준권리:2010.12.21 · 배당요구중기:2022.04.05		보증금액 / 사글세 or 월세	대항력 여부	배당예상금액	기타
이화성	주거용 전유부분 전부	전입일: 2015.11.22 확정일: 2015.11.11 배당요구일: 2021.12.30	보300,000,000원	없음	배당순위있음	임차권등기자, 경매신청인, [등기부상보:300,000,000원 (2017년3월14일 10,000,000원 증액, 2017년8월28일 10,000,000원 증액)]

기타참고

- 현장조사시 아무도 만나지 못하여 상세점유관계 미상
- 전입세대열람내역 및 주민등록표등본 상 채무자(소유자) 세대전입.(배우자 자녀 포함)
- 이화성:임차권자 이화성은 이 사건 신청채권자임.

등기부현황	권리종류	권리자	채권최고액 (계:920,340,000)	비고	소멸여부
1 2010.12.20 (43407)	소유권보존	문건석			
2 2010.12.21 (46960)	근저당	농협중앙회	216,000,000원	말소기준등기	소멸
3 2021.09.16 (130222)	가압류	황명숙	404,340,000원	2021즈단10122	소멸
4 2021.12.30 (170042)	주택임차권(전부)	이화성	300,000,000원	전입:2015.11.22 확정:2015.11.11 보:300,000,000원 (2017년3월14일 10,000,000원 증액, 2017년8월28일 10,000,000원 증액)	소멸
5 2022.01.20 (7502)	강제경매	이화성	청구금액: 300,000,000원	2022타경 100272	소멸

아파트단지현황		건설사	삼성물산(주)			사용승인	2010년09월
총동수	29개동	총세대수	2644세대 (임대 250세대 포함)	최고층	34층	최저층	15층
총주차대수	4060 대	난방방식	지역난방	난방연료	열병합	관리소	031-397-1061
면적유형	84A㎡, 87B㎡, 112C㎡, 113B㎡, 114A㎡, 142A㎡, 143B㎡, 159㎡, 180B㎡, 180A㎡, 212㎡						
주변환경	이마트,뉴코아아울렛, 산본초,금정초,관모초,곡란초,태을초,광정초,군포중,수리중,산본고,군포고,산본공업고,성결대, 능안공원,한얼공원,호계근린공원,철죽동산,양지공원, 산본제일병원,남천병원,메트로병원						

체납내역금 532,720원 ( 관리비: 금 532,720원)

<div> <div>옥션원</div> <div>현장조사보고서</div> </div>	<div> <div> * 현장 방문 자동문으로 세대호출 하였으나 응답 없어 점유자 확인할수 없었음            - 관리인에게 탐문한바 현재 출입하는 거주자 없다는 이야기를 들을수 있었음            * 한얼초등학교에서 북동측으로 약 310M 거리에 위치하며 단지 입구 6차로(산본천로)에 접하고 측면으로 6차로(금산로)에 각각 접하여 위치하며 인근 대단위 아파트(에코센트럴,장미,백합)가 소재하고 도로변으로 각종 근린편의시설이 혼재하며 남측으로 한얼공원등이 소재            * 2010년 사용승인된 건물로 외관상태 및 관리상태 양호하고 공동출입문 자동문 세대호출 방식으로 외부인 출입이 제한적이며 각종 2세대 소재한 계단식 구조로 단지 29개동으로 이루어 졌으며, 총세대수 4060세대로 구성되었으며 인접 도로 대비 등고 평탄한 7필 일단의 부정형 토지로서 본건이 속한 단지를 기준으로 북동측 도로폭 약 30-35미터 내외의 포장도로에 접하며, 단지 인근에 광대로 및 소로 등의 외곽 공도와 연계된 단지 내 도로를 이용하여 진출입 가능함.            * 약 100M 거리에 버스정류장이 소재 마을,일반,간선,지선,직행버스등 다수 노선버스 운행하며 약 750M 거리 버스로 2정거장 거리에 1호선,4호선 금정역이 소재하고 있어 대중교통 사정은 무난시되며 단지가 산본시장 사거리 교차로에 인접하여 도로여건 양호하고 초등학교가 인접하여 있어 학생 도보 통학이 용이해 보여지고 인근 관공서,공원시설,이마트 및 각종 근린편의시설등이 형성되어 있어 주거 생활 여건은 무난한 물건임            * 단지 북서측 산본IC 이용 서울외곽순환 고속도로 접근이 매우 용이하며 인근 위성도시 접근성 좋으며 광역도로 이용 무난한 도로 여건임            * 매매시세는 9억원 전후이며, 전세는 5억5천만원 정도로 예상합니다.            - 인근의 부동산중개소 래미안탑공인031-398-8285 산본공인031-395-8949 동남공인031-393-8900 삼성공인031-399-0085            (조사일 : 2022.06.20) </div> </div>
--	--

낙찰사례분석	감정가	낙찰가	유찰횟수	입찰인원	낙찰율
산본동 아파트 15평	₩495,000,000	₩410,161,680	1회	2명	82.86%
산본동 아파트 25평	₩924,000,000	₩749,900,000	1회	1명	81.16%
산본동 아파트 30평	₩747,000,000	₩611,999,000	1회	1명	81.93%
산본동 아파트 30평	₩833,000,000	₩676,066,000	1회	1명	81.16%

산본2동 주민센터 [435-040] 경기 군포시 산본동 1065-1(☎ 031-390-8503)

<div> <div> <div>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.</div> <div> <div>옥션원</div> <div> <div>광고/제휴문의</div> <div>070-7711-7700</div> </div> </div> </div> </div>
---