

매각물건명세서

사건	2023타경5147 부동산임의경매			매각 물건번호	11	작성 일자	2026. 6. 4.	담임법관 (사법보좌관)	최송이	전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시			별지 기재와 같음	최선순위 설정	대지권 토자:2018.05.30.근저당 건물:2018.12.21.근저당			배당요구종기	2024. 4. 12.	
부동산의 점유자와 점유의 권원, 점유할 수 있는 기간, 차임 또는 보증금에 관한 관계인의 진술 및 임차인이 있는 경우 배당요구 여부와 그 일자, 전입신고일자 또는 사업자등록신청일자와 확정일자의 유무와 그 일자										
점유자 성 명	점유 부분	정보출처 구 분	점유의 권 원	임대차기간 (점유기간)	보 증 금		차 임	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)
BAI C*****	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상		미상	2020.05.06	미상	
CUI W***** *	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상		미상	2020.05.12	미상	
CUI Z*****	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상		미상	2020.05.12	미상	
JIN M***** (2)	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상		미상	2020.05.06.	미상	
JIN Y*****	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상		미상	2020.05.12	미상	
JIN Z*****	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상		미상	2020.05.12.	미상	
김영자 (JIN YINGZI)	402호 전부 41㎡	권리신고	주거 임차인	2019. 2. 18. - 현재까지	90,000,000				2019. 2. 18.	2023.12.15.
김진우(백춘영)	미상	현황조사	주거 임차인	미상	70,000,000		미상	미상	미상	
최정일 (CUI ZHENG RI)	402호	권리신고	주거 임차인	2020.05.10.- 현재까지	60,000,000		200,000	2020.05.12.	2020.05.08.	2023.11.8.

〈비 고〉

김영자 (JIN YINGZI):공부상 402호,현황 404호에 2019.02.18. 전입하였다가 2023.06.14. 다른 주소로 전출함
 김진우(백춘영):공부상 401호(매각물건번호 10번)의 일부인 현황(문패) 402호에 권리신고한 백춘영의 배우자임
 최정일 (CUI ZHENGRI):1. 공동임차인 김영애 (JIN YONGAI) 있음. 공부상 전유 부분은 48.86㎡이나 전세계약서상 402호 임대
 면적은 약 30㎡로 기재되어 있음. 공부상 402호, 현황 403호(문패)에 거주하고 있음. 2. '전세사기피해자 지원 및 주거안정에
 관한 특별법'에 따른 국토교통부장관의 전세사기 피해자 결정 있음.

※ 최선순위 설정일자보다 대항요건을 먼저 갖춘 주택·상가건물 임차인의 임차보증금은 매수인에게 인수되는 경우가 발생 할 수 있고, 대항력과 우선변제권이 있는 주택·상가건물 임차인이 배당요구를 하였으나 보증금 전액에 관하여 배당을 받지 아니한 경우에는 배당받지 못한 잔액이 매수인에게 인수되게 됨을 주의하시기 바랍니다.
등기된 부동산에 관한 권리 또는 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요
비고란
1. 공부상 402호는 현황 403호와 404호로 구분하여 사용되고 있는 것으로 조사되었으니 감정서 및 감정인 사실조사회신서 (2025.07.20.자) 면밀히 참조. 2. 감정서 기재 제시외 건물 ㉔ 베란다 판넬조 판넬지붕 단층이 포함되어 평가(해당 가격은 감정인의 2025.11.12.자 사실조회 회신서 참조)되었으며, 위반건축물 등재 가능성 여부 안산시에 확인 요함. 3. 부동산등기사항증명서상 전유부분 면적 48.86㎡이나, 건축물대장상 전유면적이 46.86㎡로 상이함. 4. 감정서 기재 1층 소재 제시외 건물 ㉕(현황 102호)는 매각 제외. 위반건축물 등재 가능성 및 원상회복의무 부담 여부 안산 시에 확인 요함. 5. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법에 따른 임차인 우선매수신고를 행사할 수 있음.

- ※1: 매각목적물에서 제외되는 미등기건물 등이 있을 경우에는 그 취지를 명확히 기재한다.
- 2: 매각으로 소멸되는 가등기담보권, 가압류, 전세권의 등기일자가 최선순위 저당권등기일자보다 빠른 경우에는 그 등기일자를 기재한다.

부동산의 표시

2023타경5147

[물건 11]

12. 1동의 건물의 표시

경기도 안산시 단원구 원곡동 823-2

[도로명주소] 경기도 안산시 단원구 관산2길 4-17

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 공동주택(도시형생활주택
원룸형 -11세대)

1층 38.68㎡

2층 125.54㎡

3층 125.54㎡

4층 89.73㎡

전유부분의 건물의 표시

4층402호

철근콘크리트구조 48.86㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경기도 안산시 단원구 원곡동 823-2
대 263.9㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 263.9분의 39.2579

제시외 12-1 베란다 판넬조 18.33㎡

감정평가액		198,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.06.30	97,020,000	9,702,000
2회	2026.08.18	67,914,000	6,791,400
3회	2026.09.29	47,539,000	4,753,900
4회	2026.11.10	33,277,000	3,327,700
1. 공부상 402호는 현황 403호와 404호로 구분하여 사용되고 있는 것으로 조사되었으니 감정서 및 감정인 사실조회회신서(2025.07.20.자) 면밀히 참조. 2. 감정서 기재 제시외 건물 ㉔ 베란다 판넬조 판넬 지붕 단층이 포함되어 평가(해당 가격은 감정인의 2025 .11.12.자 사실조회회신서 참조)되었으며, 위반건축물 등재 가능성 여부 안산시에 확인 요함. 3. 부동산등기사항증명서상 전유부분 면적 48.86㎡이			

- 나, 건축물대장상 전유면적이 46.86㎡로 상이함.
4. 감정서 기재 1층 소재 제시외 건물 ㉠(현황 102호)는 매각 제외. 위반건축물 등재 가능성 및 원상회복 의무 부담 여부 안산시에 확인 요함.
5. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법에 따른 임차인 우선매수신고를 행사할 수 있음.

열람용

지니감정평가사사무소

수 신 수원지방법원 안산지원

참 조 경매6계

제 목 2023타경5147 부동산 임의경매 건 관련 사실조회신청에 대한
답변서 제출

1. 당 사무소에 대한 귀 법원의 배려에 깊은 감사를 드립니다.

2. 귀 법원에서 요청하신 2023타경5147(부동산임의경매)와 관련한 사실조회신청에
대한 답변서를 붙임과 같이 회신하오니 업무에 참조하시기 바랍니다.

붙 임: 사실조회 답변서 1부. 끝.

지니감정평가사사무소
감정평가사 김 소 희



담당자 김 소 희

시행 지니 제2025-0006(2025.07.20.)

우 12927 경기도 하남시 덕풍동로 111-21, 10층 1001-112호(덕풍동 744 케이앤몰)
지니감정평가사사무소

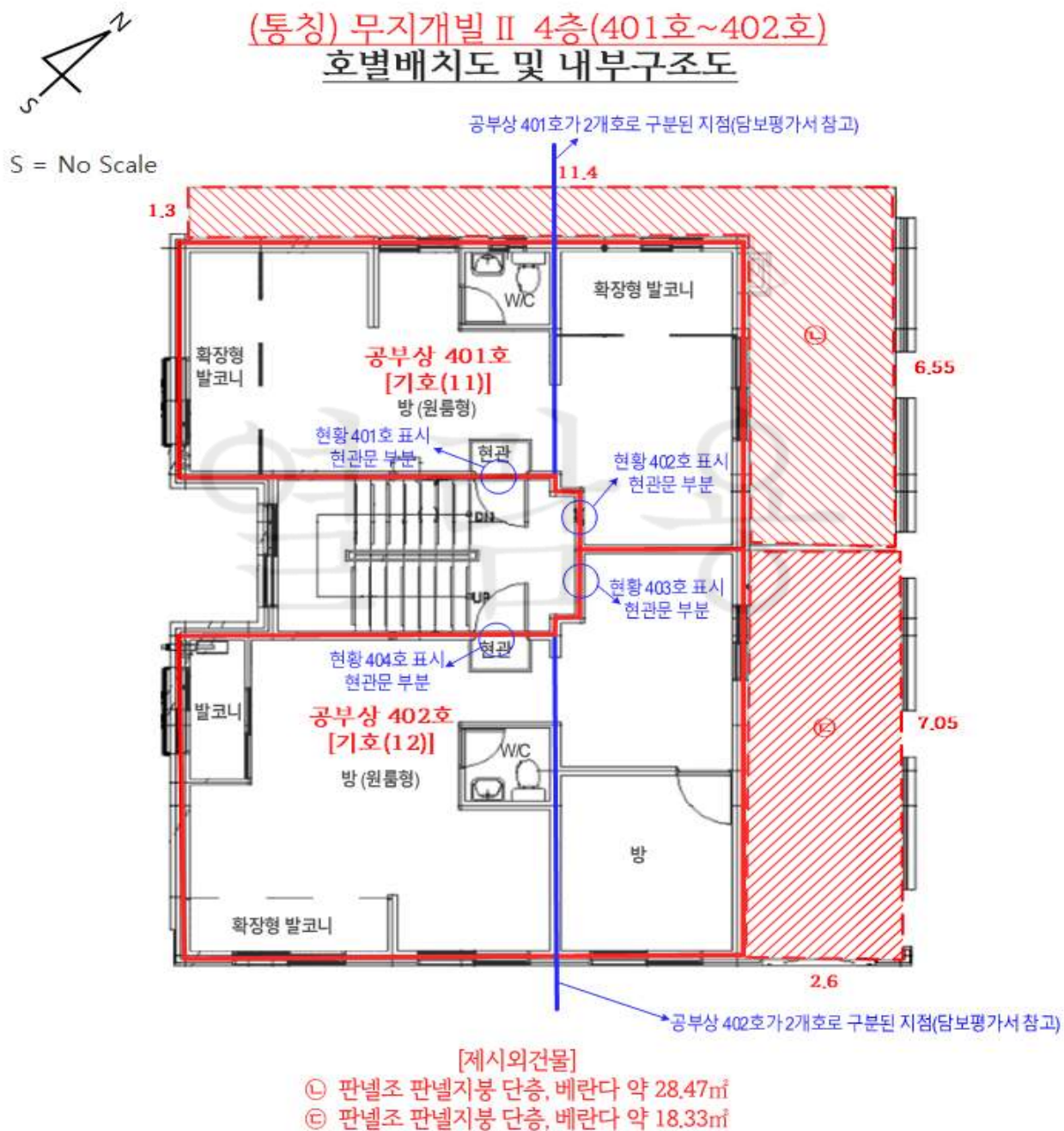
전화 070)8983-8677 팩스 (0505)182-3122 / 메일주소 : genie22@kapaland.co.kr

(붙임)

사실조회 답변서

1. 당 사무소 감정인의 최초 현장조사일은 2023.11.08.이며 평가 당시 폐문부재 상태였던 바 집합건축물 대장상 도면을 기준으로 평가하였습니다. 현장 조사 시 4층은 공부상 2개 호수이나, 각각의 호수를 2개씩 분리하여 사용하고 있는 것으로 조사(외관 및 도시가스계량기 각 호수 현황) 되었으며, 현장조사 및 본 건 전례(담보평가)를 토대로 공부상 401호는 현황 401호, 402호로, 공부상 402호는 현황 403호, 404호로 각각 나누어 진 것으로 조사되었습니다.

2. 이러한 상황을 모두 반영하여 평가액을 산정하였으며, ① 현황 401호, 402호, 제시외건물부분(제시외건물 기호㉠)은 구분건물감정평가명세표 상 기호(11)인 공부상 제401호 감정평가액인 131,000,000원에, ② 현황 403호, 404호, 제시외건물부분(제시외건물 기호㉡)은 구분건물감정평가명세표 상 기호(12)인 공부상 제402호 감정평가액인 198,000,000원에 포함되어 있습니다. 공부상 2개의 호에 분리된 호의 전유면적이 포함되어 있으며 원상복구도 불가능한 물건이 아닌 것으로 판단되는 바 현황 4개의 호로 분리되어 있다 하더라도 공부상 2개호로 평가액을 산정하는 것이 바람직하다고 판단되므로 별도의 재감정이 필요한 물건은 아닌 것으로 판단됩니다. (별지 “내부구조도“ 참고) 끝.



지니감정평가사사무소

수 신 수원지방법원 안산지원

참 조 경매6계

제 목 2023타경5147 부동산 임의경매 건 관련 사실조회신청에 대한
답변서 제출

1. 당 사무소에 대한 귀 법원의 배려에 깊은 감사를 드립니다.

2. 귀 법원에서 요청하신 2023타경5147(부동산임의경매)와 관련한 사실조회신청에
대한 답변서를 붙임과 같이 회신하오니 업무에 참조하시기 바랍니다.

붙 임: 사실조회 답변서 1부. 끝.

지니감정평가사사무소
감정평가사 김 소 희



담당자 김 소 희

시행 지니 제2025-0008(2025.11.12.)

우 12927 경기도 하남시 덕풍동로 111-21, 10층 1001-112호(덕풍동 744 케이앤몰)
지니감정평가사사무소

전화 070)8983-8677 팩스 (0505)182-3122 / 메일주소 : genie22@kapaland.co.kr

(불 입)

사실조회 답변서

1. 제시외 ㉠ (현황 102호, 27.775㎡)의 감정평가액 13,332,000원의 평가기준 (101호 26.08㎡ 건물 배분 감정평가액이 63,600,000원인 점과 비교하여)

- 답변

(1) 제시외 건물 ㉠의 경우 대지권을 포함하지 않는 건물 만을 평가하였으며, 구분건물이 아니므로 원가법에 의해 건물의 단가만 산정하여 평가하였습니다. 제시외 건물 ㉠은 1층의 한쪽 부분(필로티 쪽)에 설치된 주거용 건축물로, 바닥, 천장은 기존 건축물(현황 102호가 없었더라도 건물 자체가 갖고 있는 부분)을 이용하여, 벽체와 기타 전기설비, 보일러 설비, 상하수도 시설, 화장실 등 설치를 하여 만들었기 때문에 원가법 적용 시 이러한 상황을 반영하여 재조달원가를 산정하였습니다.

[재조달원가 결정]

(출처 : 한국부동산연구원, 2022)

관리번호	용도	구조/지붕명	급수	표준단가(원)	내용년수
02-04-05-09	도시형 생활주택	철근콘크리트조/평지붕	4	1,234,000	50(45~55)

※ 기존 건물에 벽체를 쌓아 만든 점을 감안하여, 기초공사비용(터파기, 가설공사, 거푸집작업, 지붕공사 등을 제하여 표준단가의 40~45% 정도 수준을 제시외 건물의 재조달 원가로 결정함.

[산정식]

구분	구조	재조달원가(원)	내용 년수	잔존 년수	적용단가(원)	면적(㎡)	감정평가액(원)
제시외 건물 ㉠	철근 콘크리트조	525,000	50	46	480,000	27.775	13,332,000

(2) 구분건물의 경우 토지와 건물을 일체로 하여 거래되는 바 구분평가가 곤란하나, 평가목적상 토지가격과 건물가격을 배분하여 표기하며 이때 배분비율은 통상적인 적정 비율을 적용합니다. 본 건의 경우 2021년 한국부동산연구원에서 발간한 「공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구」에 수록된 공동주택(연립/다세대주택)의 토지 건물 배분비율표 중 서해안권 5년이하 배분비율인 토지:건물 = 4:6을 적용했고, 이는 본 건의 원가법에 의한 배분비율이 아닌 경기도 서해안권의 평균 수준의 배분비율이며, 통상 원가법을 적용하지 않는 구분건물(토지와 건물이 분리되어서 거래되지 않는 특성을 갖음)의 경우 이를 기준으로 배분하므로 건물 배분 감정액이 본 건 건물 자체의 원가법에 의한 평가액과 차이가 발생할 수 있습니다.

[배분비율표]

<표 4-21> 최종 공동주택 토지·건물 배분비율표(연립/다세대주택)

구 분	5년 이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년 초과	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
전국	3	7	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4
서울	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
도심권	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1	9	1
동북권	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
동남권	7	3	8	2	8	2	8	2	8	2	9	1	9	1
서남권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
서북권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
수도권	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경기	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경부권역	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
서해안권역	4	6	5	5	5	5	6	4	6	4	7	3	8	2
경의권역	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경원권역	3	7	3	7	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
동부권역	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
인천	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
5대 광역시	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
기타 도지역	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6	5	5	6	4

2. 제시외 ㉠ (공부상 401호, 현황 401호, 402호의 일부), ㉡ (공부상 402호, 현황 403호의 일부)의 감정평가액을 기호 11, 12 건물에 포함하여 평가하였는데, 독립된 감정평가액이 얼마인지 여부 및 평가기준 (제시외 ㉠ 은 현황 401호 부분과 현황 402호 각 부분 감정평가 가액을 구분하여 얼마인지 구분 평가액 요함)

- 답변

제시외 건물 ㉠,㉡의 경우 대지권을 포함하지 않는 건물 만을 평가하였으며, 구분건물이 아니므로 원가법에 따라 평가하였습니다. 구조가 판넬조 판넬지붕이므로 이를 기준으로 재조달원가를 산정하여 평가하였습니다.

[재조달원가 결정]

(출처 : 한국부동산원, 2022)

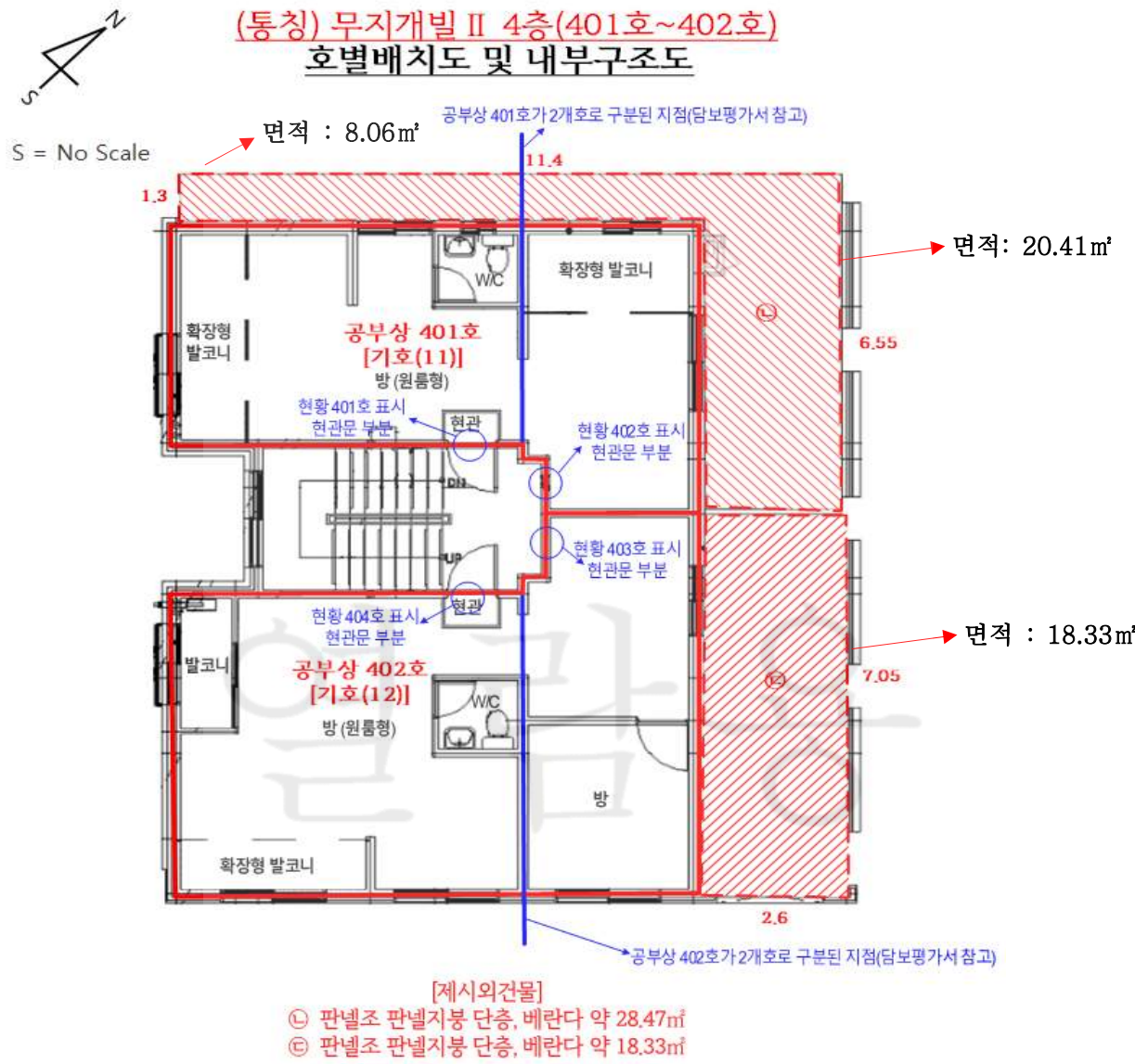
관리번호	용도	구조/지붕명	급수	표준단가(원)	내용년수
01-01-08-09	조립식주택	샌드위치판넬/조립식샌드위치판넬	4	565,000	35(30~40)

※ 제시외 건물 ㉠,㉡은 베란다 부분을 개조하여 일부 방을 만든 것으로 조립식 주택으로 볼 수 없으나, 유사한 신축단가표가 없어 이를 참조하였음.

[산정식]

구분	구조	재조달원가(원)	내용 년수	잔존 년수	적용단가(원)	면적(㎡)	감정평가액(원)
제시외건물 ㉠ (현황 401호부분)	판넬조	400,000	30	26	340,000	8.06	2,740,400
제시외건물 ㉠ (현황 402호부분)	판넬조	400,000	30	26	340,000	20.41	6,939,400
제시외건물 ㉡ (현황 403호부분)	판넬조	400,000	30	26	340,000	18.33	6,232,200

[제시외 건물 해당부분 면적]



끝.