

# 수원지방법원 안산지원

## 매각물건명세서

사건	2025타경51703 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 11. 3.	담임법관 (사법보좌관)	김은희	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2025.01.14. (압류)		배당요구종기	2025. 5. 19.		
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 성명	점유 부분	정보출처 구분	점유의 권원	임대차기간 (점유기간)	보증금		차임	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)
조사된 임차내역없음										
<b>&lt;비고&gt;</b>										
※ 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										
<b>비고란</b>										
① 일괄매각, 지분매각임 ② 지적도상 `맹지`이고, 공부상 지목은 `임야`이나 현황상 `과수원`임 ③ 본 건 지상에 식재된 소유자 미상의 `복숭아나무들` (약 600주)은 매각에서 제외함 ④ 지상에 소재하는 컨테이너 1동은 이동이 용이하여 평가에서 제외됨 ⑤ 최저매각가격은 `복숭아나무들`의 매각제외로 제한받는 가격임(첨부한 감정평가사의 2025.08.25.자 사실조회 회신 참조) ⑥ 공유자의 우선매수신고는 1회에 한하여 행사할 수 있음(공유자가 우선매수권 신고 후 매각기일까지 매수보증금을 미납하여 실효되는 경우에는 그 공유자는 이후 매각기일부터는 우선매수권을 행사할 수 없음)										

※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

2025타경51703

[물건 1]

- 경기도 시흥시 군자동 441-3  
임야 4028m<sup>2</sup>

매각지분 공유자 지분 4028분의 69 주식회사 대원개발 지분 전부

- 경기도 시흥시 군자동 441-4  
임야 4027m<sup>2</sup>

매각지분 공유자 지분 4027분의 591 주식회사 대원개발 지분 전부

감정평가액		74,580,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2025.12.11	72,080,000	7,208,000
2회	2026.01.22	50,456,000	5,045,600
3회	2026.03.05	35,319,000	3,531,900
4회	2026.04.16	24,723,000	2,472,300

- 일괄매각, 지분매각임
- 지적도상`맹지`이고, 공부상 지목은 `임야`이나 현황상 `과수원`임
- 본 건 지상에 식재된 소유자 미상의 `복숭아나무들` (약600주)은 매각에서 제외함
- 지상에 소재하는 컨테이너 1동은 이동이 용이하여 평가에서 제외됨
- 최저매각가격은 `복숭아나무들`의 매각제외로 제한 받는 가격임(첨부한 감정평가사의 2025.08.25.자 사실 조회 회신 참조)
- 공유자의 우선매수신고는 1회에 한하여 행사할 수 있음(공유자가 우선매수권 신고 후 매각기일까지 매수 보증금을 미납하여 실효되는 경우에는 그 공유자는 이후 매각기일부터는 우선매수권을 행사할 수 없음)

# 웰스감정평가사사무소

주소: 경기도 수원시 장안구 수성로 245번길 21 323동 503호 tel: 031-203-1422

fax: 031-268-1423 e-mail: angel1221004@hanmail.net

문서번호	2025082201
시행일자	2025.08.05.
관련부서	수원지방법원 안산지원 경매3계
참 고	
제 목	2025타경51703

1. 귀 원의 무궁한 발전 바랍니다.
2. 본건과 관련 조사 탐문 결과 시흥시 군자동 441-3, 동소 441-4 지상에 대략 복숭아나무 15년생 600주가 있는 것으로 추정됩니다.

복숭아나무는 일반적으로 8~10년 시 수익성이 떨어져 새로 식재를 하나 토양, 관리상태 등에 따라 20년 정도까지 수익이 발생하며 본건 지상의 복숭아 수목도 현시점 과수를 생산 직판까지 하고 있습니다.

15년생 복숭아 수목은 노목으로 시장에서 단독으로 거래가 거의 되지 않으나 상기 사항과 복숭아나무 관련 평가자료 등을 참작하여 본건 지상에 주당 5만원에 600주를 감안하면 총 3000만원 정도로 보입니다. 본건의 채무자 지분 비율로 고려시 대략 50주 가량의 복숭아 나무가 되며 이 경우는 250만원 정도 될것으로 사료됩니다.

3. 복숭아 나무 매각 제외 시 부동산 가격에 미치는 영향은 수목값을 제외한다면 채무자 지분 기준으로 기호(1) 시흥시 군자동 441-3은 종래 총액 7,797,000원에서 7,547,000원 기호(2) 시흥시 군자동 441-4는 종래 총액 66,783,000원에서 64,533,000원입니다. 상가 2필지 채무자지분 총액은 복숭아나무 제외 시 72,080,000원입니다.



019106

웰스감정평가사사무소 김수현

