

수원지방법원 안산지원

매각물건명세서

사건	2023타경6157 부동산임의경매			매각 물건번호	12	작성 일자	2025. 12. 18.	담임법관 (사법보좌관)	최송이	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음		최선순위 설정	2021.01.29.근저당권			배당요구종기	2024. 2. 28.		
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)	
서동섭	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2019.09.20	미상		
최광필 (CUI GUAN GBI)	403호	권리신고	주거 임차인	2021.11.05.- 2023.11.05.	90,000,000		2021.11.17.	2021.11.05.	2023.12.26.	
<비고>										
최광필 (CUI GUANGBI): '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. 제시외 창고 등 샌드위치판넬조 포함. 2. 집합건축물대장상 도시형생활주택(원룸형)임. 감정평가서 기재 일부 세대 2룸으로 변경된 것에 관한 감정인의 사실조회회신서(2025.11.05.자) 참조. 3. 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

2023타경6157

[물건 12]

12. 1동의 건물의 표시

경기도 안산시 단원구 선부동 1061-1

주건축물

1동

[도로명주소] 경기도 안산시 단원구 석수로2안길 20

철근콘크리트구조 평스라브지붕 4층 도시형생활주택(원룸형주택-11세대)및제1

종근린생활시설(소매점)

1층 67.6㎡

2층 118.66㎡

3층 118.66㎡

4층 98.73㎡

전유부분의 건물의 표시

4층403호

철근콘크리트구조

29.44㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경기도 안산시 단원구 선부동 1061-1

대 225.2㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 225.2분의 20.61

제시의외 12-1 (제403호 실외베란다) 창고 등 샌드위치판넬조 28.13㎡

감정평가액

128,147,790

회차

기일

최저매각가격

매수신청보증금

1회	2026.01.13	128,147,790	12,814,800
2회	2026.02.24	89,703,000	8,970,300
3회	2026.04.07	62,792,000	6,279,200
4회	2026.05.19	43,954,000	4,395,400

1. 제시의외 창고 등 샌드위치판넬조 포함.

2. 집합건축물대장상 도시형생활주택(원룸형)임. 감정평가서 기재 일부 세대 2룸으로 변경된 것에 관한 감정인의 사실조회회신서(2025.11.05.자) 참조.

3. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법

에 따른 임차인 우선매수신고를 행사할 수 있음.

(주)감정평가법인 권익



수신자 : 수원지방법원 안산지원

(경유)

참조 : 경매6계

제목 : 사실조회요청에 대한 회신의 건(2023타경6157)

1. 귀 법원의 무궁한 발전을 기원하오며, 항상 우리 법인의 업무에 협조하여 주심을 깊이 감사드립니다.

2. 귀 법원에서 요청하신 “2023타경6157”사건에 대한 사실조회서(2025.10.28.)와 관련하여 불임과 같이 의견 조회 내용을 회신하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

붙임: 1. 사실조회서 1부 끝.



025580

(주)감정평가법인 권익 경기지사



시행 권익0225-1104-01 (2025.11.04.)

담당 감정평가사 한주미

(우) 12912 경기도 하남시 미사강변동로 72, 605호(망월동, 이스비비즈타워)

전화 (031)698-3766

전송 (031)548-2757

/ gwonik02@kapaland.co.kr

제목: 수원지방법원 안산지원 사실조회서

사건 - 2023타경 6157 부동산임의경매

채권자 - 한국자산관리공사(양도인:중부새마을금고)

채무자 - 윤종숙

소유자 - 채무자와 같음

-사실조회 문의 내용-

2023.12.20.자 감정평가서(6. 그 밖의 사항)에 의하면, '일부 세대가 2
룸으로 변경된 것으로 파악되며'라는 내용이 있는데,

1. 2룸으로 변경된 세대 특정이 가능한지 여부
2. 원룸형 주택을 2룸으로 변경한 것이 감정평가액에 영향을 미치는지 여부
3. 이로 인하여 이행강제금 부과 등의 여지가 있는지 여부

-사실조회서에 대한 답변-

1. 현장조사 당시 해당 건물 입주자 탐문을 통해 201호, 204호, 301호, 304
호, 401호가 원룸이 2룸으로 변경되었다고 파악하였으며, 각 세대를 직접
확인하지는 못하였습니다.

2. 본건 감정평가액은 건축물대장 상 원룸형을 기준으로 산정하였고, 본건
각 호별 원룸 면적이 16.68㎡ ~ 29.44㎡로 2룸으로 사용되기 다소 협소한
점, 각 호별 현장확인을 못한점 등을 이유로 원룸형 기준으로 감정평가액을
산정하였으며, 원룸형을 2룸형으로 변경한 것이 특별히 감정평가액에 영향을
주기 어렵다고 판단하였습니다.

3. 구조 변경으로 인해 이행강제금이 부과 등의 여지가 있는지 여부는 해당
구청 건축행정과에 문의하시기 바랍니다.