부산지방법원 동부지원

매각물건명세서

사건	2024타경5634 부동산임의경매	매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 4. 1.	담임법관 (사법보좌관)	김태균 전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음	최선순위 설정	2018. 5. 4. 근저당권			배당요구종기	2024. 12. 4.

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(체류지변경신고)일자·사업자등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)
조사된 임차내역없음									

<비고>

※ 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

일괄매각. 감정평가서에 따르면 기호 1, 2 토지는 사실상 일단의 토지로서 일단지 기준 정방형의 평탄지로서 주거용 나지 상태임. 본건 지상에 소형 소각장(조적조) 및 담장 등이 소재하고 있으며 토지의 부합물 성격을 띠고 있으므로 토지가격에 포함하여 평가하였음. 기호2 토지는 공부상 지목이 '천'이나 현황은 기호1 토지와 대등한 주거나지 상태임. 본건 지상에 소나무, 단풍나무, 모과나무, 배롱나무 등 관상수 약 26그루가 식재되어 있으나 생장 상태, 식재상태, 수령, 이식의 난이도 등을 종합적으로 고려해 보건대 이식이 비교적 용이하므로 본건의 부합물이 아닌 동산적 성격을 띠고 있으므로 평가대상에서 제외하였음. 본건(기호 1, 2)토지는 연접한 제시외 토지(402-80<주거나지>, 402-62<사찰>)와 같은 담장 내에 소재하면서 구획되어 있지 않고 외견상 일단의 토지 처럼 보이며, 본건과 제시외 토지 중 402-80은 사찰의 구내에 소재하고 있어 일종의 텃밭으로 이용되고 있으며, 제시외 토지를 통해서 출입이 가능한 구조로 되어 있음.
재매각임. 매수신청보증금 최저매각가격의 20%

※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

2024타경5634

[물건 1]

1. 부산광역시 기장군 철마면 송정리 402-63
   대 242㎡

2. 부산광역시 기장군 철마면 송정리 402-66
   하천 15㎡

감정평가액 384,729,000

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.01.06	384,729,000	76,945,800
2회	2026.02.10	269,310,300	53,862,100
3회	2026.03.24	188,517,200	37,703,500
4회	2026.04.28	131,962,000	26,392,400

일괄매각. 감정평가서에 따르면 기호 1, 2 토지는 사실상 일단의 토지로서 일단지 기준 정방형의 평탄지로서 주거용 나지 상태임. 본건 지상에 소형 소각장(조적조) 및 담장 등이 소재하고 있으며 토지의 부합물 성격을 띠고 있으므로 토지가격에 포함하여 평가하였음. 기호2 토지는 공부상 지목이 '천'이나 현황은 기호1 토지와 대등한 주거나지 상태임. 본건 지상에 소나무, 단풍나무, 모과나무, 배롱나무 등 관상수 약 26그루가 식재되어 있으나 생장 상태, 식재상태, 수령, 이식의 난이도 등을 종합적으로 고려해 보건대 이식이 비교적 용이하므로 본건의 부합물이 아닌 동산적 성격을 띠고 있으므로 평가대상에서 제외하였음. 본건(기호 1, 2)토지는 연접한 제시외 토지(402-80<주거나지>, 402-62<사찰>)와 같은 담장 내에 소재하면서 구획되어 있지 않고 외견상 일단의 토지 처럼 보이며, 본건과 제시외 토지 중 402-80은 사찰의 구내에 소재하고 있어 일종의 텃밭으로 이용되고 있으며, 제시외 토지를 통해서 출입이 가능한 구조로 되어 있음.
재매각임. 매수신청보증금 최저매각가격의 20%