

창 원 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2024타경2513 부동산임의경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 2. 9.	담임법관 (사법보좌관)	민병일	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	목록 1,2. 2007.06.04 근 저당권	목록 3. 2008.02.13 근 저당권	배당요구종기	2024. 7. 16.		
부동산의 점유자와 점유의 권원, 점유할 수 있는 기간, 차입 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 입	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
(주)에 코파워, 황양일	미상	현황조사	공장 임차인	2022.06.01 ~ 2023.12.10	5백만원	없음	2022.06.09	미상		
(주)유 진일렉 트론,정 홍범	미상	현황조사	공장 임차인	2017.12.16 ~ 2019.12.15	없음	없음	2019.09.05	미상		
(주)지 펜,백원 인	1층 및 2층 전체	현황조사	공장 임차인	2021.12.10 ~ 현재	2천만원/2천만 원	2백25만원/2 백50만원	2021.12.01	2022.01.03		
<p><비고></p> <p>(주)지펜,백원인:임차보증금 및 월세는 최초계약/재계약의 내용임. 임대차계약은 2층 공장 일부(495㎡)에 대해 하였으나 별도 계약 없이 1층 사용 중임. 현황조사일 현재 차입 상당기간 미지급 상태임.</p> <p>※ 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.</p> <p>등기된 부동산에 관한 권리 또는 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것</p> <p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p> <p>비고란</p> <p>- 일괄매각. 제시외 건물(목록 1-1 ~ 1-4, 2-1) 포함, 공장 및 광업재단 저당법 제6조 기계기구(목록 3-1 ~ 3-4. 단, 목록 3-2, 3-3은 소재불명) 포함.</p> <p>- 목록 2.는 공부상 도로이나 현황 도로 및 잡종지로 이용중으로, 소하천구역 및 소하천예정지에 저촉됨을 감안하여 감정평가함.</p>										

- 타인소유로 탐문되어 매각 제외되는 제시외 건물(목록 2-2)로 인하여 제한받는 토지가액은 383,800,000원임.(2024.12.24.자 감정인 사실조회 회신)
- 본 건 지상에 소재하는 타인소유로 탐문되는 이동 및 해체가 용이한 구축물(풍력발전기, 태양광 가로등 등)은 매각에서 제외하며, 토지가액은 이로 인하여 제한받지 않음.(2024.12.24.자 감정인 사실조회 회신)
- 지상에 이동이 용이한 컨테이너 수동은 감정평가 및 매각에서 제외함.
- 목록 3.의 건물 옥상 계단실 및 1층 내 중층은 건물에 포함하여 감정평가함.
- 인접필지와의 경계가 불명확하므로, 정확한 경계는 측량을 요함.
- 기계기구의 정상작동 여부는 확인 요함.
- 2024.4.26.자 산업통상자원부 마산자유무역지역관리원에서 제출한 자료에 따르면 건물임대료등 41,702,810원이 체납되었으므로 입찰시 참고.

※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

2024타경2513

[물건 1]

- 경상남도 김해시 진영읍 방동리 25-3
공장용지 5727m²

제시외 1-1 기계실 철판이프조 3.8m²
1-2 소방실 및 물탱크실 판넬조 50.0m²
1-3 창고 판넬조 8.0m²
1-4 기계실 판넬조 49.3m²

영구보존문서내역

공장저당법 제7조, 공장 및 광업재단저당법 제6조에 의함. 기계기구목록 있음

- 경상남도 김해시 진영읍 방동리 25-4
도로 1360m²

제시외 2-1 창고 및 기계실 판넬조 20.0m²
2-2 정자 목조 12.0m²

영구보존문서내역

공장저당법 제7조, 공장 및 광업재단저당법 제6조에 의함. 기계기구목록 있음

- 경상남도 김해시 진영읍 방동리 25-3
[도로명주소] 경상남도 김해시 진영읍 하계로 158
위 지상
일반철골구조 슬라브지붕 2층 공장
1층 1143.5m²
2층 1131m²

제시외 3-1 수배전설비 Cap:900KW 1식
3-2 Crane Cap:2ton Single Girder 1식
3-3 GRINDING MACHINE PARTS Model:ASP005 1식
3-4 Grinding M/C Model:ASP005 1식

영구보존문서내역

공장저당법 제7조, 공장 및 광업재단저당법 제6조에 의함. 기계기구목록 있음

감정평가액 4,862,988,600

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.01.27	2,723,273,000	272,327,300
2회	2026.03.05	1,906,291,000	190,629,100
3회	2026.04.09	1,334,403,000	133,440,300
4회	2026.05.14	934,082,000	93,408,200

- 일괄매각. 제시외 건물(목록 1-1 ~ 1-4, 2-1) 포함, 공장 및 광업재단 저당법 제6조 기계기구(목록 3-1 ~ 3-4. 단, 목록 3-2, 3-3은 소재불명) 포함.
 - 목록 2.는 공부상 도로이나 현황 도로 및 잡종지로 이용중으로, 소하천구역 및 소하천예정지에 저촉됨을 감안하여 감정평가함.
 - 타인소유로 탐문되어 매각 제외되는 제시외 건물(목록 2-2)로 인하여 제한받는 토지가액은 383,800,000 원임.(2024.12.24.자 감정인 사실조회 회신)
 - 본 건 지상에 소재하는 타인소유로 탐문되는 이동 및 해체가 용이한 건축물(풍력발전기, 태양광 가로등 등)은 매각에서 제외하며, 토지가액은 이로 인하여 제한받지 않음.(2024.12.24.자 감정인 사실조회 회신)
 - 지상에 이동이 용이한 컨테이너 수동은 감정평가 및 매각에서 제외함.
 - 목록 3.의 건물 옥상 계단실 및 1층 내 중층은 건물에 포함하여 감정평가함.
 - 인접필지와외의 경계가 불명확하므로, 정확한 경계는 측량을 요함.
 - 기계기구의 정상작동 여부는 확인 요함.
 - 2024.4.26.자 산업통상자원부 마산자유무역지역관리원에서 제출한 자료에 따르면 건물임대료등 41,702,810원이 체납되었으므로 입찰시 참고.
-