

창원지방법원 진주지원

매각물건명세서

사건	2024타경3892 부동산임의경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 11. 10.	담임법관 (사법보좌관)	김광택	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2019.11.29.[근저당권]			배당요구종기	2024. 9. 23.	
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)	
이목년		현황조사	주거 점유자				2011.06.08			
이종철		현황조사	주거 점유자				2005.07.26			
이주영	1층 일부	현황조사	점포 임차인		5,000,000	1,000,000	2023.11.09			
주두식	2층 일부	현황조사	주거 임차인		7,000,000	500,000	2023.02.08			
<p><비고></p> <p>이목년:임대차관계 및 대항력 각 불분명, 다만 현황조사상 채무자의 시어머니로 조사됨</p> <p>이종철:임대차관계 및 대항력 각 불분명, 다만 현황조사상 채무자의 배우자로 조사됨</p> <p>이주영:상가건물임대차현황서에는 보증금 1,000,000원, 차임은 200,000원임</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>-매각외 제시외 건물을 위한 법정지상권 성립 여지 불분명</p> <p>-[목록12, 19] 지상 분묘 소재로 분묘기지권 성립 여지 있음</p> <p>비고란</p> <p>-일괄매각. 제시외 수목[감정서상 ㉠,㉡], 기계기구(구축물)[감정서상 가~마], 공장 및 광업재단저당법 제6조 목록 제2023-162호 기계.기구 매각 포함, 기계.기구 건물에 포함 평가함</p> <p>-지상에 이설 및 철거가 용이한 제시외 건물[감정서상 ㉢~㉤] 매각 제외, 최저매각가격은 이로 인하여 제한 받는 가격임</p>										

-[목록3~7, 14,15] 지상의 페어웨이 및 그린시설, 수목 등 토지에 포함 평가함

-[목록12,13] 지적도상 맹지임

-[목록12] 지상에 분묘2기, [목록19] 지상에 분묘 4기 소재함, 최저매각가격은 이로 인하여 제한 받는 가격임

-육안으로 확인할 수 없는 분묘가 소재할 가능성 있음(분묘 소재시 분묘기지권 성립여지 있음)

-[목록12] 공부상 지목이 '과수원' 이나 현황 '과수원 및 묘지' 이고, [목록17,18] 공부상 지목이 '전' 이나 현황 '도로' 이며, [목록19] 공부상 지목이 '과수원'이나 현황 '과수원, 도로, 묘지' 임

-[목록8~15, 17,19] 농지가 아니라는 사실을 증명하거나 농지취득자격증명을 요함(미제출시 보증금 몰수함)

※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

2024타경3892

[물건 1]

- 경상남도 사천시 사천읍 구암리 1640
잡종지 8374m²

제시외 1-1 지하수 (깊이 100m²) 1식
1-2 지하수 (깊이 50m²) 1식
1-3 물탱크 (pvc 10ton) 3식
1-4 콤프레샤실 (철제) 1식

영구보존문서내역

공장 및 광업재단법 제6조에 의함. 기계기구목록 제2023-162호

- 경상남도 사천시 사천읍 구암리 1640
[도로명주소] 경상남도 사천시 사천읍 운동장길 64
위 지상
철골조 및 경량철골조 판넬지붕 2층 운동시설 및 일반음식점
1층 587.64m²
2층 563.2m²

영구보존문서내역

공장 및 광업재단법 제6조에 의함. 기계기구목록 제2023-162호

- 경상남도 사천시 사천읍 구암리 1652
잡종지 2089m²

제시외 3-1 조명시설 콘크리트전주위 조명시설 1식m²

- 경상남도 사천시 사천읍 구암리 1643
잡종지 2990m²

제시외 4-2 조명시설 콘크리트전주위 조명시설 1식m²

5. 경상남도 사천시 사천읍 구암리 1656
잡종지 1398m²

제시외 5-3 조명시설 콘크리트전주위 조명시설 1식m²

6. 경상남도 사천시 사천읍 구암리 1644
잡종지 240m²

7. 경상남도 사천시 사천읍 구암리 1654
잡종지 228m²

8. 경상남도 사천시 사천읍 구암리 1692-5
전 1649m²

제시외 8-4 벗나무외 24종 55주m²

9. 경상남도 사천시 사천읍 구암리 1645
전 79m²

10. 경상남도 사천시 사천읍 구암리 1627-4
전 79m²

11. 경상남도 사천시 사천읍 구암리 1627
전 212m²

12. 경상남도 사천시 사천읍 구암리 1638
과수원 1964m²

13. 경상남도 사천시 사천읍 구암리 1635
전 509m²

14. 경상남도 사천시 사천읍 구암리 1692-48
전 407m²

제시외 14-5 조명시설 콘크리트전주위 조명시설 1식m²

15. 경상남도 사천시 사천읍 구암리 1657
답 1732m²

16. 경상남도 사천시 사천읍 구암리 1644-1
도로 989m²

17. 경상남도 사천시 사천읍 구암리 1627-3
전 506m²

18. 경상남도 사천시 사천읍 구암리 1627-2
전 94m²

19. 경상남도 사천시 사천읍 구암리 1692-2
과수원 5869m²

제시외 19-9 은행나무 외 9종 17주m²
19-13 은행나무 외 1종 2주m²

감정평가액		8,816,242,020	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.01.05	8,816,242,020	881,624,300
2회	2026.02.23	6,171,369,000	617,136,900
3회	2026.04.06	4,319,958,000	431,995,800
4회	2026.05.18	3,023,971,000	302,397,100

-일괄매각. 제시외 수목[감정서상 ㉠,㉡], 기계기구
(건축물)[감정서상 가~마], 공장 및 광업재단저당법
제6조 목록 제2023-162호 기계.기구 매각 포함, 기계.
기구 건물에 포함 평가함

-지상에 이설 및 철거가 용이한 제시외 건물[감정서

상 ㉠~㉡] 매각 제외, 최저매각가격은 이로 인하여 제한 받는 가격임

-[목록3~7, 14,15] 지상의 폐어웨이 및 그린시설, 수목 등 토지에 포함 평가함

-[목록12,13] 지적도상 맹지임

-[목록12] 지상에 분묘2기, [목록19] 지상에 분묘 4기 소재함, 최저매각가격은 이로 인하여 제한 받는 가격임

-육안으로 확인할 수 없는 분묘가 소재할 가능성 있음(분묘 소재시 분묘기지권 성립여지 있음)

-[목록12] 공부상 지목이 '과수원' 이나 현황 '과수원 및 묘지' 이고, [목록17,18] 공부상 지목이 '전' 이나 현황 '도로' 이며, [목록19] 공부상 지목이 '과수원' 이나 현황 '과수원, 도로, 묘지' 임

-[목록8~15, 17,19] 농지가 아니라는 사실을 증명하거나 농지취득자격증명을 요함(미제출시 보증금 몰수함)

기계기구(공작물) 감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제 작 자 제 작 번 호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
1	골프연습장설비 *36타석(1층:18타석, 2층:18타석) *비거리:170m *vhr:26~46m *길이:136m 1)철탑 :19ea *재질:K.S STEEL PIPE *높이:24~36m *철근콘크리트 기초공사포함 2)그물망 3) 인조잔디 4) 공세철기 *재질:SUS *철근콘크리트 지하구조물포함 *(4*4*4m) 5)공이동 콘베어(체인식) 6)자동 공 급이기 1층:2ea, 2층:2ea 7)집구설비 및 기타부대설비 포함 <div style="text-align: right; margin-right: 50px;">합 계 이</div>	국산 2003	1식	일괄	건물에 포함평가	
	이	하	여	백	WO.-	

기계기구(구축물) 감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조.규격.형식.용량	제 작 자 제 작 번 호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수 량		감 정 평 가 액		비 고
			공부	사정	단 가	금 액	
가	지하수(깊이 100m)	-	1식	1식	6,500,000	6,500,000	골프연습장 설비에 기포함
나	지하수(깊이 50m)	-	1식	1식	2,500,000	2,500,000	
다	물탱크(pvc 10ton)	-	3식 식	2식 1식	1,500,000 -	3,000,000 -	
라	컴프레샤실(철제)	-	1식	1식	200,000	200,000	
마	조명시설	-	4식	4식	-	19,681,000	
합 계						₩31,881,000.-	
	이	하	여	백			