

## 창원지방법원 진주지원

### 매각물건명세서

사건	2024타경33503 부동산임의경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 2. 12.	담임법관 (사법보좌관)	김광택	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2021.3.30.[근저당권]		배당요구종기	2024. 7. 22.		
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)	
농업회 사법인 금오산 팜(주)		현황조사	사무실 임차인	2020.12.03~2 025.12.03	5,000,000		2020.12.04			
세종주 택건설 주식회 사	2층	현황조사	사무실 임차인	2023.10.05~2 028.10.04		300,000	2023.10.04			
에스엠 산업 주식회 사		현황조사	사무실 및 공장 임차인	2019.01.20~2 021.01.20		150,000	2019.01.30			
이성기		현황조사	사무실 임차인	2017.08.30~2 019.08.29	1,000,000	300,000	2017.09.01			
이성기.		현황조사	주거 임차인				2019.12.04			
<p>&lt;비고&gt;</p> <p>에스엠산업 주식회사:현황조사서에 첨부된 상가건물임대차현황서에 의하면 차임은 150,000원이나 현황조사시 면담을 통하여 조사된 차임은 1,500,000원임</p> <p>이성기:임대차관계및대항력과 관련하여 2025.11.6.자 신청채권자로부터 보정서 제출됨 [ 2021.3.30.자 근저당권 설정 당시 작성된 임대차부존재 및 포기각서 첨부]</p> <p>나머지 임차인들 권리신고가 없어 임대차관계 및 대항력 불분명(현황조사서에 첨부된 전입세대확인서 및 상가건물임대차현황서에 의함)</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>										

등기된 부동산에 관한 권리 또는 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요
비고란
<ul style="list-style-type: none"> <li>-일괄매각. 제시외 건물및수목[감정서상 ㄱ~ㄷ] 및 공장 및 광업재단저당법 제6조 목록 제2021-27호 기계기구 매각 포함</li> <li>-[목록1,2]의 남서측 일부는 진입도로 인 바, 이를 감안하여 평가함</li> <li>-[목록3-1] 공부상 '철근콘크리트구조 및 샌드위치판넬지붕','식당 및 사무실' 이나 현황상 '슬래브지붕','사무실' 임</li> <li>-입찰 전 공장내 기계기구의 정상작동 여부 확인요함[감정서 참조]</li> <li>-임차인 대항력 주의 요함</li> </ul>

- ※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

2024타경33503

### [물건 1]

- 경상남도 하동군 진교면 안심리 181-1  
공장용지 1457m<sup>2</sup>

제시외 1-1 공장일부 철골조 142.5m<sup>2</sup>  
1-2 창고 경량철골조 36.9m<sup>2</sup>  
1-3 휴게실 등 경량철골조 24m<sup>2</sup>  
1-4 세탁실 등 경량철골조 6.3m<sup>2</sup>  
1-5 휴게실 등 경량철골조 65.3m<sup>2</sup>  
1-6 보일러실 경량철골조 3.2m<sup>2</sup>  
1-7 소나무 등 - 1주 2여군m<sup>2</sup>

### 영구보존문서내역

공장 및 광업재단법 제6조 2021-27호 기계기구목록 포함.

- 경상남도 하동군 진교면 안심리 184-2  
공장용지 33m<sup>2</sup>

### 영구보존문서내역

공장 및 광업재단법 제6조 2021-27호 기계기구목록 포함.

- 경상남도 하동군 진교면 안심리 181-1, 184-2

### 위 지상

일반철골조 샌드위치판넬지붕

단층공장

313.50m<sup>2</sup>

부속건물

철근콘크리트구조 철근콘크리트구조및샌드위치판넬지붕 2층식당및사무실

1층 142.15m<sup>2</sup>

2층 151.09m<sup>2</sup>

일반철골구조 샌드위치판넬지붕 단층공장 106.16m<sup>2</sup>

제시외 3-1 호이스트 크레인 - 1식m<sup>2</sup>

### 영구보존문서내역

공장 및 광업재단법 제6조 2021-27호 기계기구목록 포함.

감정평가액

529,526,800

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.04.06	173,515,000	17,351,500
2회	2026.05.18	121,461,000	12,146,100
3회	2026.07.06	85,023,000	8,502,300
4회	2026.08.10	59,516,000	5,951,600

-일괄매각. 제시외 건물및수목[감정서상 ㄱ~스] 및  
 공장 및 광업재단저당법 제6조 목록 제2021-27호 기계  
 기구 매각 포함

-[목록1,2]의 남서측 일부는 진입도로 인 바, 이를  
 감안하여 평가함

-[목록3-1] 공부상 '철근콘크리트구조 및 샌드위치  
 판넬지붕','식당 및 사무실' 이나 현황상 '슬래브지붕'  
 ,'사무실' 임

-입찰 전 공장내 기계기구의 정상작동 여부 확인요함  
 [감정서 참조]

-임차인 대항력 주의 요함

## 기계기구 감정평가명세표

기호(1)

페이지: 1

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제 작 자 제 작 번 호 제 작 (취 득) 일 자 수 입 신 고 일 자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
1	호이스트 크레인  * Cap : 2.8Ton * W/Other Acc's	반도 미상	1식	-	4,300,000	20,000,000 x 0.215(5/15) 관찰감가
합 계					₩4,300,000.-	
	이	하	여	백		