

## 수원지방법원 안산지원

### 매각물건명세서

사건	2025타경624 부동산임의경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 12. 16.	담임법관 (사법보좌관)	최송이	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2023.04.26.근저당권			배당요구종기	2025. 8. 11.	
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)	보 증 금	차 임	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
조사된 임차내역없음										
<b>&lt;비고&gt;</b>										
※ 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										
<b>비고란</b>										
1. 일괄매각, 건축물대장상 용도는 의료시설(한방병원)임 2. 2층 전체를 한방병원으로 이용하기 위해 가벽 설치하여 여러 구획으로 변경 공사 중이나, 건축물현황도에 의하여 복원이 용이하다는 감정인 사실조회회신서(2025.11.25.자) 참조										

※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

2025타경624

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

경기도 시흥시 은행동 606-1  
은계레이크파크  
[도로명주소] 경기도 시흥시 은계호수로 50

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 8층  
제1종근린생활시설 및 업무시설(오피스텔)  
지5층 1327.40㎡  
지4층 1182.10㎡  
지3층 1182.10㎡  
지2층 1154.01㎡  
지1층 1205.36㎡  
1층 719.09㎡  
2층 1001.26㎡  
3층 995.83㎡  
4층 956.71㎡  
5층 956.71㎡  
6층 956.71㎡  
7층 976.51㎡  
8층 956.71㎡

전유부분의 건물의 표시

2층213호  
철근콘크리트구조 61.88㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경기도 시흥시 은행동 606-1  
대 1535.2㎡  
대지권의종류 : 1. 소유권  
대지권의비율 : 1. 1,535.2분의 17.45

2. 1동의 건물의 표시

경기도 시흥시 은행동 606-1  
은계레이크파크  
[도로명주소] 경기도 시흥시 은계호수로 50

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 8층  
제1종근린생활시설 및 업무시설(오피스텔)  
지5층 1327.40㎡  
지4층 1182.10㎡  
지3층 1182.10㎡  
지2층 1154.01㎡

지1층 1205.36m<sup>2</sup>  
 1층 719.09m<sup>2</sup>  
 2층 1001.26m<sup>2</sup>  
 3층 995.83m<sup>2</sup>  
 4층 956.71m<sup>2</sup>  
 5층 956.71m<sup>2</sup>  
 6층 956.71m<sup>2</sup>  
 7층 976.51m<sup>2</sup>  
 8층 956.71m<sup>2</sup>

전유부분의 건물의 표시

2층214호  
 철근콘크리트구조 82.59m<sup>2</sup>

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경기도 시흥시 은행동 606-1  
 대 1535.2m<sup>2</sup>  
 대지권의종류 : 1. 소유권  
 대지권의비율 : 1. 1,535.2분의 23.29

감정평가액		1,352,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.01.13	1,352,000,000	135,200,000
2회	2026.02.24	946,400,000	94,640,000
3회	2026.04.07	662,480,000	66,248,000
4회	2026.05.19	463,736,000	46,373,600

1. 일괄매각, 건축물대장상 용도는 의료시설(한방병원)임  
 2. 2층 전체를 한방병원으로 이용하기 위해 가벽 설치하여 여러 구획으로 변경 공사 중이나, 건축물현황도에 의하여 복원이 용이하다는 감정인 사실조회회신서(2025.11.25.자) 참조

# 이스턴감정평가사사무소

수신자 : 수원지방법원 안산지원장

참조 : 경매6계

제 목 : 「2025타경624」감정평가 관련 사실조회에 대한 회신

---

1. 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 귀 법원에서 2025.11.18.자로 요청하신 「2025타경624」 감정평가의 사실조회에 대하여 다음과 같이 회신하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

별첨 :

- 「2025타경624」감정평가 관련 사실조회에 대한 회신 1부.

이스턴감정평가사사무소장



---

사무소명 이스턴감정평가사사무소

대표자 이석규

문서번호 이스턴251125-910 (2025.11.25)

주소 13926 경기도 안양시 동안구 매곡로 23, 117-2801

전화 070-8241-6017 / 전송 0505-355-6017 / 전자우편 edinn@naver.com

# 「2025타경624」감정평가 관련 사실조회에 대한 회신

## 1. 사실조회 사항

감정평가 대상인 경기도 시흥시 은행동 606-1 은계레이크파크 2층 213호, 214호의 경우 아래사항을 검토하여 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률상의 구분건물로서의 요건을 갖추었는지 회신요망

- 1) 구분건물로 되는 당시에는 경계벽의 설치 등으로 구조상 독립성을 갖추었는지 여부
- 2) 현재 경계벽의 제거 등으로 독립성을 상실한 것이 일시적인지 여부
- 3) 건축물대장 및 건축물현황도 등에 의해 복원이 용이한 지 여부

## 2. 사실조회에 대한 회신

- 1) 구분건물로 되는 당시에는 경계벽의 설치 등으로 구조상 독립성을 갖추었는지 여부

- 본건 2층 213호, 214호를 포함한 은계레이크파크 건물은 2022년 1월 28일 사용 승인되었으며 본건 2개 호에 대하여 2023년 4월 7일자로 담보감정평가 이루어 졌습니다. 해당 감정서에서는 본건에 대하여 실제 구조가 독립되어 있는 구분소유물건임을 명시하였고 증거로 사진을 첨부하였습니다.

아래와 같이 해당 감정서의 사진을 참고할 때 한방병원 임대차계약이 체결되기 전에는 구분건물로서 호실에 따라 경계벽의 설치가 되어 있으며 구조상 독립성을 갖추었던 것으로 판단됩니다.



본건출입구



213호 (2)



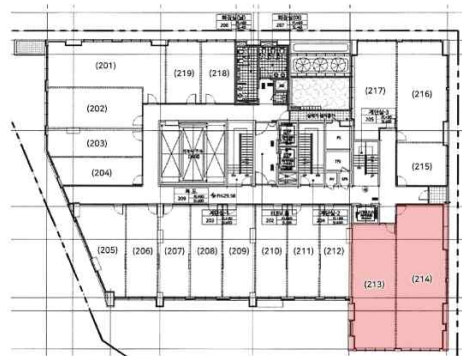
213호



214호



214호 (2)



은계레이크파크 제 2층 제 213 호,제 214 호

출처 : 본건 담보감정평가서

(감정서번호 : 태평양감정평가법인 본사 C12304-20614, 기준시점 : 2023.04.07.)

2) 현재 경계벽의 제거 등으로 독립성을 상실한 것이 일시적인지 여부

- 본건을 포함한 2층 전체는 현장조사일 현재 "꿈의한방병원"에서 임차하여 병원 시설로 내부 인테리어 중 경매에 넘어간 상태로 경계벽의 제거 및 이동(각 호실별 독립성 상실)은 임대차계약에 따른 일시적인 것으로 판단되며 임대차계약 종료시 원상회복이 예상됩니다.

3) 건축물대장 및 건축물현황도 등에 의해 복원이 용이한 지 여부

- 본건물 2층은 집합건축물대장 및 건축물현황도 상 19개의 구분상가로 되어 있으며 각 호실별 구획은 집합건축물대장의 건축물현황도에 명시되어 있습니다. 또한 구획이 가벽으로 되어 있어 임대차 상황에 따라 설치 및 철거가 용이한 구조이므로 복원이 용이하다고 판단됩니다. 끝.