

마산4계 2019 타경 4720 공장



사건내용


과거사건	마산2계 2015-1341
------	----------------


소재지	경남 함안군 법수면 대송리 (현:978-1지상) (52055)경남 함안군 법수면 문현1길 200-2				
경매구분	임의경매	채권자	행		
용도	공장	채무/소유자	르텍	매각기일	20.03.26 (1,350,000,000 원)
감정가	2,083,084,080 (19.07.15)	청구액	1,634,221,820	다음예정	
최저가	1,066,539,000 (51%)	토지면적	6,612.0㎡ (2,000.1평)	경매개시일	19.06.18
입찰보증금	106,653,900 (10%)	건물면적	전체 1,630.5㎡ (493.2평) 제시외 16.2㎡ (4.9평)	배당종기일	19.09.09

조회수	<ul style="list-style-type: none"> • 금일조회 1 (0) • 금회차 공고후조회 21 (12) • 누적조회 180 (37) • 7일내 3일이상 열람자 3 • 14일내 6일이상 열람자 0 	()는 5분이상 열람 (기준일-2020.03.26/전국연회원 전용)
-----	---	---



소재지/감정요약	물건번호/면적(㎡)	감정가/최저가/과정	임차조사	등기권리
(52055) 경남 함안군 법수면 대송리 978-1,977-2,983-5 A동호 [문현1길200-2] 감정평가액 건물 : 805,147,280 제시 : 2,332,800 기계 : 58,108,000 기타 : 7,500,000 합계 : 873,088,080 감정평가서요약 - 일반철골구조판넬지붕 - 난방설비 - 지적합병으로978-1 지상소재 - 일괄입찰 - 새동네마을동측인근	물건번호: 단독물건 건물 • 공장 1,421.2 (429.92평) ₩682,180,800 • 부속1층사무실 95.2 (28.79평) ₩60,616,920 • 부속2층사무실 97.9 (29.61평) ₩62,349,560 - 총1층 - 승인 : 2012.10.08 - 보존 : 2012.10.19 제시외 • 기계실 10.8 (3.27평) ₩1,296,000 • 화장실 5.4 (1.63평) ₩1,036,800	감정가 2,083,084,080 • 대지 1,209,996,000 (58.09%) (평당 604,959) • 건물 805,147,280 (38.65%) (평당 1,632,463) • 제시 2,332,800 (0.11%) • 기계 58,108,000 (2.79%) • 수목 7,500,000 (0.36%) 최저가 1,066,539,000 (51%) 경매진행과정 ① 2,083,084,080 2019-11-28 유찰	법원임차조사 ② 입 2015.02.17 주거점유기간 2015.02.17- (주)승 전입 2016.07.06 화: 5,000,000 업늘(별) 1,000,000 트 공장점유기간 2016.06.25- 대표:장 (주)오 전입 2019.05.09 주 공장점유기간 2019.05.09- 대표:최 *현황 및 점유관계를 확인하기 위하여 부동산경	소유권 르텍 2017.04.28 전소유: 김... 이앤1505뉴증와 전문 근저당 행 [공동] 여신관리부 2017.04.28 1,800,000,000 가압류 엔지 [공동] 2018.10.18 29,500,000 2018 카단 955 창원 통영 GO 압류 국민건강보험공단 [공동] 단 함안의령 2018.12.06 가압류 기술보증기금 [공동] 김해기술평가센터

<p>- 부근소규모공장및농촌취락주택,농경지등형성</p> <p>- 차량접근가능</p> <p>- 제반교통사정보통</p> <p>- 등고평탄한부정형토지</p> <p>- 북동측으로소로한면접합</p> <p>- 계획관리지역</p> <p>- 가축사육제한구역</p> <p>- 가축사육제한구역(700m이내)</p> <p>- 배출시설설치제한지역</p> <p>2019.07.15 제일감정</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 기계 ₩58,108,000 기계기구3점소재 기타 ₩7,500,000 지하수1식 	<p>② 20% ↓ 1,666,467,000 2019-12-26 유찰</p> <p>③ 20% ↓ 1,333,174,000 2020-01-30 유찰</p> <p>④ 20% ↓ 1,066,539,000 2020-02-27 변경</p> <p>④ 1,066,539,000 2020-03-26 매각</p> <table border="1" data-bbox="643 510 914 667"> <tr> <td>매수인</td> <td>...아라</td> </tr> <tr> <td>응찰수</td> <td>1명</td> </tr> <tr> <td>매각가</td> <td>1,350,000,000 (64.81%)</td> </tr> </table> <p>허가 2020-04-02 납기 2020-05-06</p>	매수인	...아라	응찰수	1명	매각가	1,350,000,000 (64.81%)	<p>매안내문을 게시 및 우편물을 통지하는등 제반절차를 취하였으나 현재까지 아무런 연락이 없는 상태이며 전입세대 열람상 '김기수' 세대가 등재되어 있음.현황조사 당시 출입구 및 제시건물(가)(나)등은 폐문되어 있고 상주자도 없는 상태임.현황조사 당시 상주자가 없으며 위임대차관계조사서 내용은 전입세대 열람(주민등록표 발급) 및 세무소 상가건물 임대차현황서 열람에 의해 작성하였으며 임대내역(보증금 및 월세)이 다소 다를수 있음.대항력 있는 임차인 있을 수 있음</p> <p>총보증금:5,000,000 총월세금:1,000,000</p>	<p>2019.01.11 250,000,000 2019 카단 100156 부산 동부 GO</p> <p>임의...행 [공동] 여신관리부 2019.06.18 *청구액:1,634,221,820원</p> <p>이전 기술보증기금 [공동] 2019.06.28 152,880,328 경남은행 (17.04.28)</p> <p>압류 마산세무서 [공동] 2019.07.15</p> <p>압류 함안군 [공동] 2019.09.03</p> <p>채권총액 2,079,500,000원</p> <p>열람일자 : 2019.12.11</p> <p>최종 등기 변경 확인일  2020.03.24</p>
매수인	...아라									
응찰수	1명									
매각가	1,350,000,000 (64.81%)									
<p>(52055) 경남 함안군 법수면 대송리 978-1 [문현1길200-2]</p> <p>감정평가액 토지 : 1,209,996,000</p> <p>표준지가 : 150,000 개별지가 : 145,900 감정지가 : 183,000</p>	<p>공장용지 6,612.0 (2,000.13평) ₩1,209,996,000</p>	<p>법원임차조사</p>	<p>소유권 로텍 2017.04.28 전소유자... 이엔150... 전문</p> <p>근저당 경남은행 [공동] 여신관리부 2017.04.28 1,800,000,000</p> <p>가압류 엔지 [공동] 2018.10.18 29,500,000 2018 카단 955 창원 통영 GO</p> <p>압류 국민건강보험공단 [공동] 단 함안의령 2018.12.06</p> <p>가압류 증기금 [공동] 김해기술평가 2019.01.11 250,000,000 2019 카단 100156 부산 동부 GO</p> <p>임의...행 [공동] 여신관리부 2019.06.18</p> <p>이전 기술보증기금 [공동] 사상기술평가</p>							

				2019.06.28 경남은행 (17.04.28) 압 류 마산세무서 [공동] 2019.07.15 압 류 함안군 [공동] 2019.09.03 채권총액 2,079,500,000원 열람일자 : 2019.12.11 최종 등기 변경 확인일  2020.03.24
--	--	--	--	---

특수권리분석 ※ 이해관계자 제보 등을 반영한 지지옥션의 주관적 분석 의견임

• **대항력임차인** (분석일자:19.11.26)

주(상)임법상 대항력(입주와 전입신고 또는 사업자등록)을 갖춘 선순위 임차인 `주` 공업플랜트와 김기수`가 있는데 `주` 공업플랜트`는 보증금이 500만 원으로 조사되었으며, `김 = 매각물건명세서에 임차인으로 기재되어 있을 뿐이고 보증금 등 임차내역은 모두 미상입니다.

만약 진정한 임차인일 경우 매수인이 그 보증금을 인수할 수 있으므로 현장과 신청채권자를 찾아가 점유 여부와 대출해줄 당시 무상임대차 확인서의 제출여부 등 진정한 임차인인지 아닌지 탐문조사를 해본 후 입찰하는 것이 안전할 것으로 판단됩니다.

참고사항

• 일괄매각. 제시외 건물 및 기계기구 포함. 목록2 건물은 공부상 대송리 978-1, 977-2, 983-5 지상으로 되어 있으나 지적합병으로 현황은 978-1 지상에 소재함. 대항력 있는 임차인 있을 수 있음.

예상배당표 [매각가 1,350,000,000으로 분석] ※ 건물의 권리관계로만 분석되었으므로, 실제와 차이가 있을 수 있습니다.

	종류	권리자	등기일자	채권액	예상배당액	인수	비고	
	등기권리	소유권	르텍	2017-04-28			말소	
이 전		증기금	2017-04-28	152,880,328	152,880,328	말소		
근저당권		뱅크	2017-04-28	1,647,119,672	1,186,452,910	말소	말소기준등기	
가압류		벤처	2018-10-18	29,500,000		말소		
압 류		상보험공단	2018-12-06			말소		
가압류		증기금	2019-01-11	250,000,000		말소		
임 의		뱅크	2019-06-18			말소	경매기입등기	
압 류		구서	2019-07-15			말소		
압 류				2019-09-03		말소		
임차권리	전입자	점유	전입/확정/배당	보증금/차임	예상배당액	대항력	인수	형태
	김	주거/	전입 : 2015-02-17			有	인수	주거
	(보증란)	공장/	사업 : 2016-07-06	보 5,000,000 월 1,000,000		有	인수	영업

			환산 105,000,00			
(주)대	공장/	사업 : 2019-05-09			無	소멸
- 2015.5.13 개정된 상임법에 의해 임차인의 대항력이 있을 수 있으므로, 갱신 여부를 필히 확인바랍니다.						

배당순서	종류	배당자	예상배당액	배당후잔액	배당사유
	경매비용		10,666,762	1,339,333,238	
	이 전	기부금	152,880,328	1,186,452,910	이전
	근저당권	금융기관	1,186,452,910	0	근저

※ 본 표는 예상내역으로 실제와 차이가 있을 수 있습니다.
 ※ 우측 분석자료의 메뉴에서 매각가를 수정하여 분석하는 등, 보다 자세한 분석이 가능합니다.

건축물현황 - 일반건축물대장

면적단위 : m²(평)

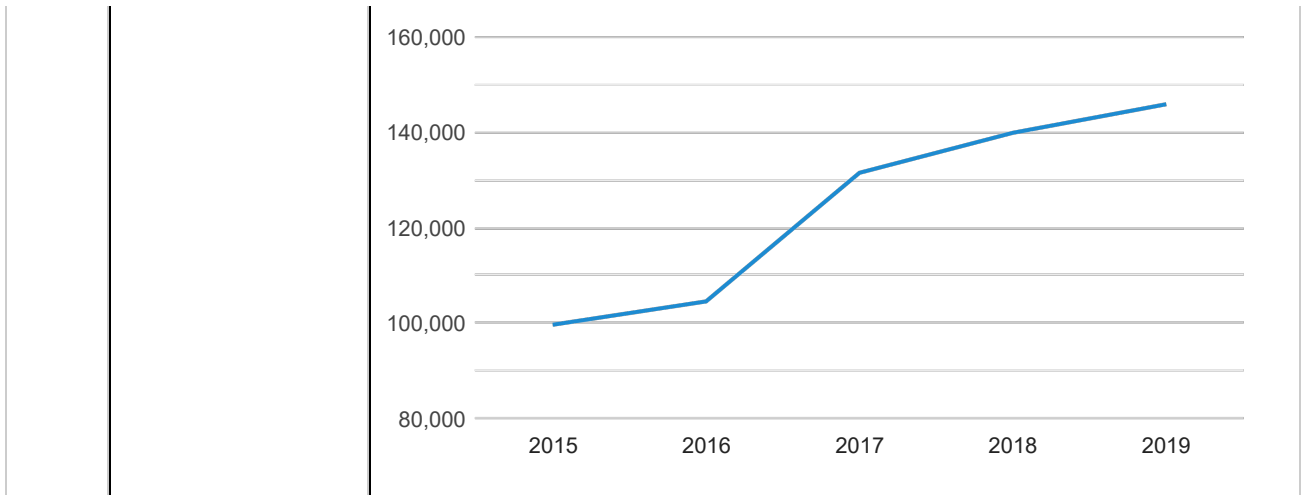
소재지	경상남도 함안군 법수면 대송리 지 A동				
대지면적	6,612(2,000)	연면적	1,614(488)	허가일자	2011-12-19
건축면적	1,526(462)	용적률산정용연면적	1,614(488)	착공일자	2012-03-22
건폐율	23.08 %	용적률	24.41 %	사용승인일자	2012-10-08
주차장	· 옥외,자주식 - 5대(57.5m ² (17.39평))				
관련지번	983-5, 977-2	관련도로명			
기타					
층 별	구 조	용 도	면 적		
1층	일반철골구조	공장	1421.21 (430)		

예상명도비용 35,060,000 원 (노무자수:108명, 컨테이너 20대 - 평일주간, 특수장비, 특수인력 비용 별도)

가격정보 (경남 함안군 법수면 대송리)

	거래금액	지목	면적-m ²	m ² 당 금액	계약년월	계약일	용도지역
국토부 실거래가 [토지] ▶MORE	24,000,000	전	603 (182평)	39,801	2019.11	26	계획관리지역
	12,120,000	답	1,555 (470평)	7,797	2019.08	9	계획관리지역
	400,000	답	17 (5평)	23,529	2019.07	3	계획관리지역
	22,000,000	대	29 (9평)	750,597	2019.05	16	생산관리지역
	20,000,000	답	17 (5평)	1,176,471	2019.04	21~30	계획관리지역

년도	개별 공시지가
2019	145,900 4.3%▲
2018	139,900 6.4%▲
2017	131,500 25.8%▲
2016	104,500 4.9%▲
2015	99,600 -



인근물건

• 경·공매물건

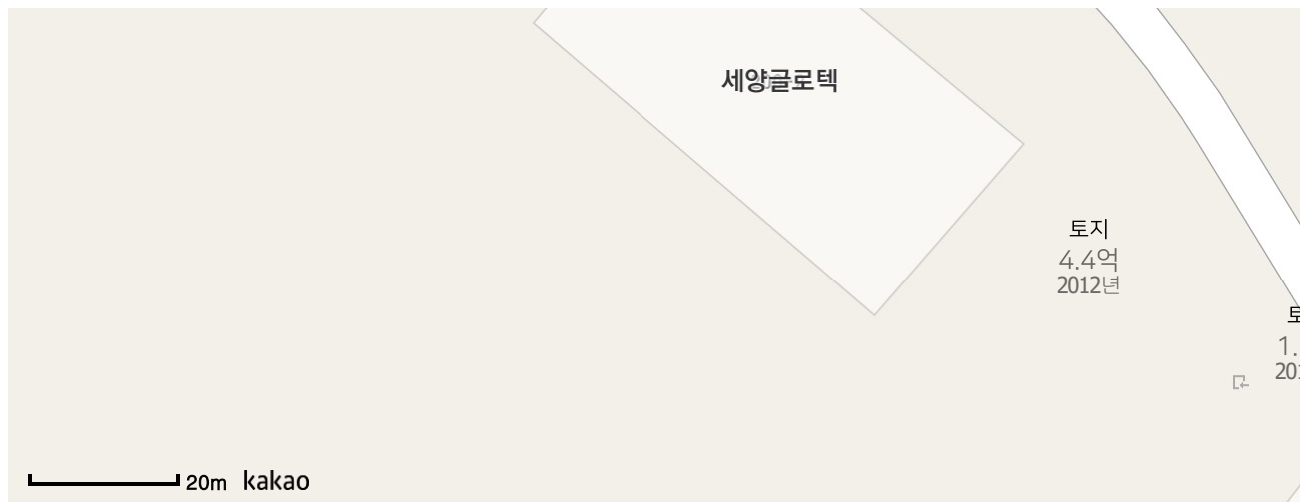
구분	사건(관리)번호	인근물건	입찰(개찰)일	감정(청구)액	최저가
진행	마산3 2016-2372[1]	경남 함안군 법수면 공장	2020.05.07	10,768,482,390	8,614,786,000
진행	마산3 2019-5907	경남 함안군 법수면 공장	2020.05.07	4,120,381,000	3,296,305,000
진행	마산3 2019-7101	경남 함안군 군북면 공장	2020.05.07	2,809,865,680	2,247,893,000
예정	마산4 2020-2935	경남 함안군 군북면 공장	2020.04.20	취재중	0
예정	마산2 2020-2621	경남 함안군 칠서면 공장	2020.04.13	취재중	0
예정	마산1 2020-2591	경남 함안군 법수면 공장용지	2020.04.06	383,588,333	0

• 매각사례

(경남 함안군/공장 직전6개월 매각가율 63.2%, 매각율 35.2%, • 경쟁률1.5명 [GO](#))

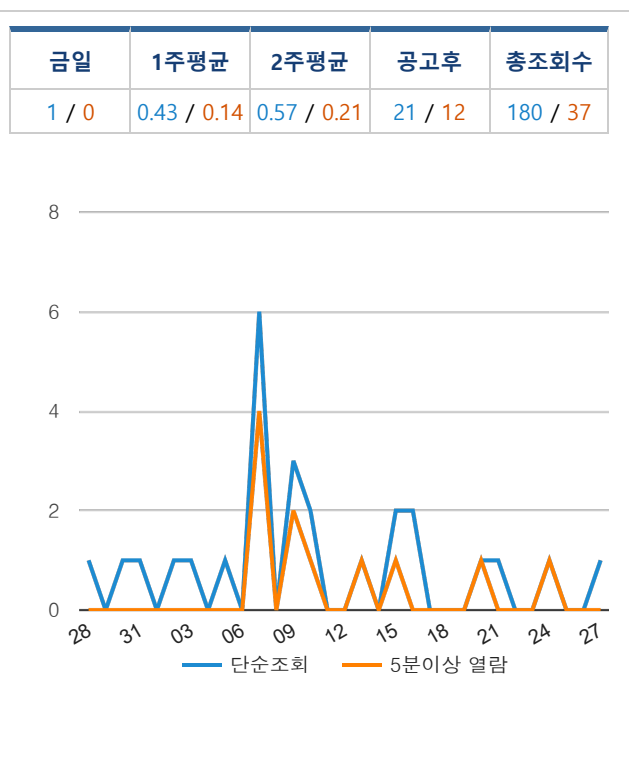
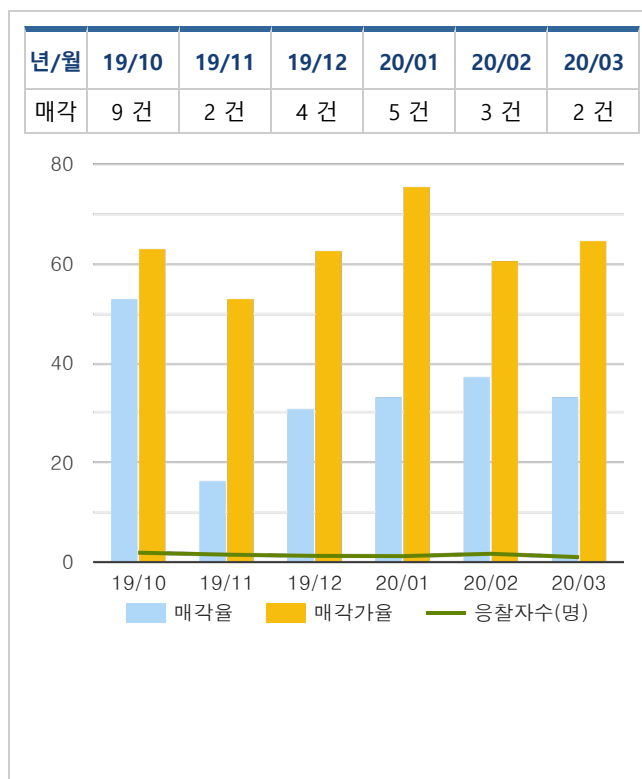
매각일자 사건번호	물건기본내역	감정가 최저가	매각금액 응찰자수
2020.04.23 마산4계 2019-10119	경남 함안군 법수면 강주리 827,828-2 [장백로 507] [농취중 입찰외] 건물 1,742㎡ (527평) 토지 6,011㎡ (1,818평)	1,404,340,620 575,218,000 (41%)	751,700,000 3명 (53.5%)
2020.03.26 마산4계 2018-7487	경남 함안군 칠원읍 운서리 719-2,720-4 주1동호 [운서3길 41-82] [일부지분] 건물 692㎡ (209평) 토지 1,965㎡ (594평)	1,179,400,720 754,817,000 (64%)	760,000,000 1명 (64.4%)
2020.02.20 마산2계 2018-6422	경남 함안군 대산면 평림리 738,737 A동호 [송산로 769-95] [입찰외] 건물 7,757㎡ (2,347평) 토지 17,921㎡ (5,421평)	7,579,894,980 3,880,906,000 (51%)	4,302,551,000 2명 (56.8%)
2020.02.06 마산3계 2019-4119	경남 함안군 군북면 소포리 1100-8,-10 A동 [현포로 29] [입찰외] 건물 2,551㎡ (772평) 토지 4,756㎡ (1,439평)	1,950,311,700 1,248,199,000 (64%)	1,495,000,000 1명 (76.7%)
2020.02.06 마산3계 2018-72788	경남 함안군 칠서면 무릉리 652,-3,653 (현:652지상) [유성로 90-39] [입찰외] 건물 514㎡ (156평) 토지 1,320㎡ (399평)	773,820,000 396,196,000 (51%)	467,800,000 2명 (60.5%)

• 거래사례 (제공: 밸류맵 [GO](#))



매각통계 (경남 함안군 / 공장)

조회수통계



관할정보

법원	· 마산지원 4계 전화:(055)240-9344 · 입찰시간 10:00~11:10 <법원안내> · 경남은행(1층 104호)
주민센터	· 법수면사무소 (대표:055-580-3351, 경남 함안군 법수면 우거리 780-1)
등기소	· 창원지방법원 함안등기소(대표:1544-0773, 경남 함안군 가야읍 가야13길 6 (말산리 590-3))
세무서	· 마산세무서(대표:055-240-0200, 창원시 마산합포구 해운동 68))

지역분석

개발계획	<ul style="list-style-type: none"> · [도로] 내서-칠원 국도건설공사 (2009.04.23~2018.12.11)[함안군] · 함안군 관리계획(재정비) 결정(변경) 지형도면 고시[함안군] 2016.11.03 · 하천구역(함안군)[함안군] 2010.02.04
-------------	--

- 산업형 제2종지구단위계획구역 지정 및 계획[함안군] 2010.01.06
- 함안군관리계획(재정비및관리지역세분)결정(변경) 및 지형도면고시[함안군] 2008.12.04

 **지지옥션** 전문가의 선택!



면책조건으로 제공됨 (출력일:2020-04-27)