

## 부동산 매매사례조사

### 기준 부동산 정보

사건번호	2013 - 12282(1)	관할법원	제주지방법원 경매 4계
주소	제주 서귀포시 안덕면 화순리 1102-3		
용도	전	면적	472m <sup>2</sup>
의뢰일시	2014년 8월 4일(월) 13:24		
작성일시	2014년 8월 5일(화) 11:00		
조사기준	근거리   유사 면적   거래일 순		
비고	매매사례 유사도는 현장조사를 실시하지 않아 실제와는 상이할 수 있으므로 참고자료로만 사용하시기 바랍니다.		

이상의 기준 부동산 정보에 근거, 인근 부동산의 매매사례조사 결과를 첨부와 같이 제공합니다.

※첨부

1. 인근 부동산의 매매사례 조사결과
2. 경매사건 요약정보
3. 등기부등본

본 자료는 하단 수령자 란에 명의를 기재된 고객에 한해 부동산 거래의사 결정에 활용 가능한 참고 자료로만 제공되며 당사의 승인을 서면으로 득하지 않은 무단전재 및 재배포, 일체의 재생산 행위 및 지적재산권 침해 행위를 금합니다.

수령자 : 경기도 \*\*\*시 \*\*\*동 홍길동

담당자 : (주)디지털태인 홍길순 <02-3487-9902>

주식회사 디지털태인



## 인근 부동산 매매사례 조사 결과

순번	소재지/용도	건물/토지면적 공시지가	실거래가		유사도
			총액	단위면적 가격	
1	안덕면 화순리 4905  전	972m <sup>2</sup> 11,100원/m <sup>2</sup>	<b>78,000,000원</b> (거래일 : 2014-07-28) [대출: 35,000,000원/농협]	30,326원/m <sup>2</sup>	★★★★★ [지도보기]
	<토지이용계획> 자연녹지지역, 대로3류(폭 25M~30M)(저축)				
2	안덕면 화순리 3428-8  과수원	4772m <sup>2</sup> 28,100원/m <sup>2</sup>	<b>84,200,000원</b> (거래일 : 2014-06-15)	68,656원/m <sup>2</sup>	★★★ [지도보기]
	<토지이용계획> 제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10M~12M)(저축), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대정화구역<학교보건법>				
3	안덕면 화순리 9653-30  대지	3272m <sup>2</sup> 4,100원/m <sup>2</sup>	<b>129,500,000원</b> (거래일 : 2014-06-01)	102,777원/m <sup>2</sup>	★★★ [지도보기]
	<토지이용계획> 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>				
4	안덕면 화순리 2553-36  전	2772m <sup>2</sup> 51,100원/m <sup>2</sup>	<b>133,980,000원</b> (거래일 : 2014-05-28) [대출: 76,000,000원/농협]	81,200원/m <sup>2</sup>	★★ [지도보기]
	<토지이용계획> 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8M~10M)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>				
5	안덕면 화순리 7791-3  전	1572m <sup>2</sup> 37,100원/m <sup>2</sup>	<b>75,000,000원</b> (거래일 : 2014-05-04)	71,090원/m <sup>2</sup>	★ [지도보기]
	<토지이용계획> 계획관리지역 경관보전지구4등급<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법> 생태계보전지구5등급<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법> 지하수자원보전4등급<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>				

클릭하시면 전지도를  
통한 위치 확인이 가능  
합니다

사건번호	2013-12282	관할법원	제주지방법원
소재지	제주 서귀포시 안덕면 화순리 1102-3		
입찰일자	2014.08.18	용도	전

## ◆ 목 차 ◆

### 1. 입찰부동산의 개요 및 경매진행내용

- 입찰부동산의 개요
- 경매진행내용
- 문건접수내역

### 2. 입찰부동산분석

- 토지현황
- 주변정보 및 특이사항
- 물건사진
- 지적도/구조도

### 3. 권리분석

- 권리순위 및 예상배당표
- 물건명세서
- 임차인현황
- 권리분석(종합)

### 4. 낙찰통계

- 낙찰통계 (최근 6 개월)
- 인근지역 낙찰통계

## 1. 입찰부동산의 개요 및 경매진행내용

### ▶ 입찰부동산의 개요

사건번호	매각기일		
2013 타경 12282 (강제경매)	2014 년 08 월 18 일 제주지방법원 4 계 (10:00)		
소재지	제주 서귀포시 안덕면 화순리 1102-3		
용 도	전	층 수	
면 적	472 m <sup>2</sup> (142.78 평)	건 물 구 조	
연면적		건물보존등기	

### ▶ 경매진행내용

단위:원

감 정 가	66,552,000	구분	입찰기일	최저매각가격	결과	비고
최 저 가	<b>66,552,000</b>	1	2014.05.26	66,552,000	변경	
청구금액	3,013,738,560	2	2014.08.18	66,552,000	진행	
보 증 금	6,655,200 (10%)					
채 권 자	우리에프앤아이제 18 차유동화전문					
채 무 자	문광신					
소 유 자	문광신					

### ▶ 문건접수내역

접수일	접수내역	결과
2013.10.23	등기소 서귀포등기소 등기필증 제출	
2013.11.04	법원 집행관사무소 현황조사서 제출	
2013.11.14	감정인 해밀감정평가사사무소 감정평가서 제출	
2013.11.20	채권자 우리에프앤아이제 18 차유동화전문유한회사 보정서 제출	
2013.11.22	배당요구권자 주식회사 신한은행 권리신고및배당요구신청 제출	
2013.12.27	압류권자 제주특별자치도(서귀포시) 교부청구 제출	
2014.01.06	배당요구권자 한국무역보험공사 권리신고및배당요구신청 제출	
2014.06.03	기타 안덕면 사실조회회신 제출	

## 2. 입찰부동산분석

### ▶ 토지현황

단위:원

지 번	안덕면 화순리 1102-3		지 목	전	
감정가격	66,552,000		가격시점(감정일)	2013.11.13	
면 적	472 m <sup>2</sup> (142.78 평)	단가(평당)	466,116	금액	66,552,000
평당환산가격	66,552,000				
감정가격분석	감 정 가	66,552,000 (m <sup>2</sup> 당 141,000)			
	공시지가				
토지이용계획	가축사육제한구역				
규제내용					

**주변정보 및 특이사항**

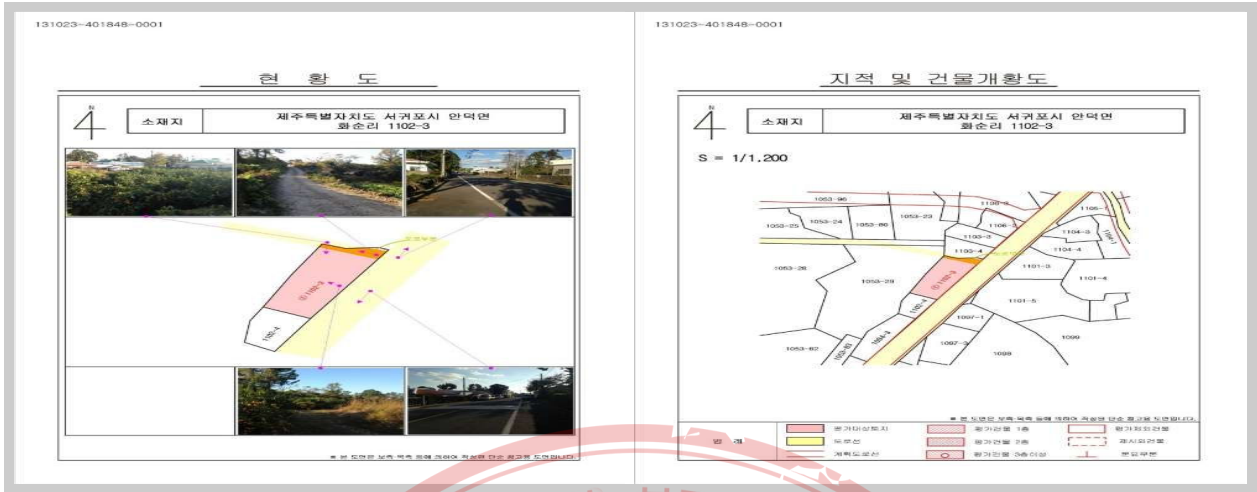
- \* [토지]
- \* 서귀포시 안덕면 화순리 소재 "화순초등학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 과수원 등이 혼재하는 지역임.
- \* 본건까지 차량의 접근이 가능하여 제반교통사정은 보통시 됨.
- \* 인접필지대비 대체로 평탄한 가장형의 토지로서, 과수원·전 및 일부 도로로 이용중임.
- \* 농지취득자격증명필요
- \* [토지이용계획]
- \* 제 2 종일반주거지역
- \* 소로 1 류(접합)
- \* 가축사육제한구역
- \* 관할주민센터
  - 안덕면주민센터
  - 안덕면 화순리 1298, ☎ 064-794-9001

**물건사진**





지적도/구조도



3. 권리분석

권리순위 및 예상배당표

단위:만원

권리	권리자	등기/확정일	전입일	채권액	배당금	미수금	인수 여부	비고
법원경비	법원	-	-	-	430	0	-	-
강제	우리에프앤아이제 18 차유동화전문	2013-10-22	-	30억 1373	6,224	29억 5149	말소	말소기준권리
합계				30억 1373	6,655	0		

단위:원

우리에프앤아이제 18 차유동화전문 (강제)	총배당액	62,247,624
	채권액	3,013,738,560

- \* 본 부동산의 말소기준권리는 2013년 10월 22일, 우리에프앤아이제 18 차유동화전문, 강제입니다.
- \* 본 부동산은 제주 서귀포시에 소재하는 물건으로 이 지역은 조액임차보증금범위 중 기타에 해당하며 담보물권설정 시점을 기준으로 (주백)소액보증금은 1,400만원, (상가)소액보증금은 750만원입니다.
- \* 확인사항 : 보증금, 전입일, 확정일자, 배당신청 여부는 조사된 사항을 기준으로 하므로 분석시점 과는 차이가 있을 수 있습니다. 임차관계를 수정하여 재분석 해 주시기 바랍니다.
- \* 특수주소변경 재전입 선순위 임차인의 배당요구 철회여부를 확인하십시오.
- \* 경매에서 임차인 조사는 중요합니다. 임차인란의 자료는 법원에서 조사한 사항을 기본으로 하고 있습니다. 따라서 조사 및 입력의 시점에 의한 자료의 불일치가 발생할 수 있으니 본 자료는 참고로만 하시고 필히 직접 조사확인 하시기 바랍니다.

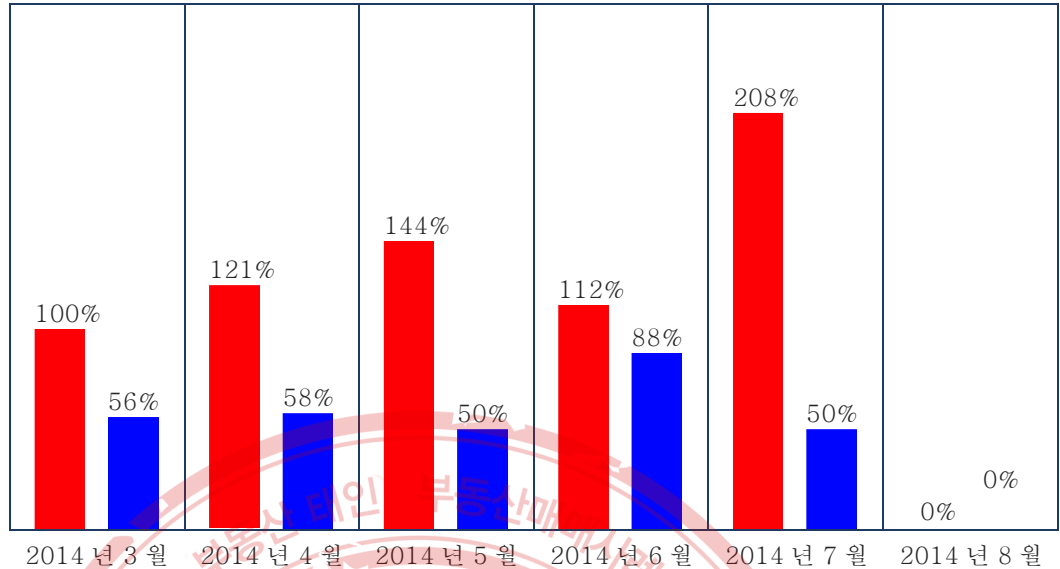
권리분석(종합)

인수보증금	인수권리	유치권	법정지상권	채납관리비	인수금액	비고
	없음	없음	없음	없음	없음	

## 4. 낙찰통계

### ▶ 낙찰통계(최근 6개월)

낙찰가율  
낙찰율



	2014년 3월	2014년 4월	2014년 5월	2014년 6월	2014년 7월	2014년 8월
낙찰가율	100.04%	120.89%	144.36%	112.24%	208.38%	0%
낙찰율	55.56%	58.33%	50%	87.5%	50%	0%
평균응찰자수	2.06명	2.58명	1.67명	6.88명	7.5명	0명

### ▶ 인근낙찰통계(제주 서귀포시 안덕면에 소재한 전)

검색기간	2013.08.06 ~ 2014.08.06 (1년)	낙찰건수	9건
입찰자수	39명	입찰경쟁률	4.3 대 1
감정가총액	661,816,600 원	낙찰가총액	784,616,910 원
총낙찰가율	118.56%	월평균변화율	+ 44.50%
평균낙찰가율	169.68%	월평균변화율	+ 44.05%
표준편차	±148.97%	사분위수(±25%)	최대 137.99% / 최소 100.12%

### ▶ 용어안내

총낙찰가율 : (낙찰가총액 / 감정가총액) x 100

평균낙찰가율 : (물건별 낙찰가율의 합계 / 낙찰건수) x 100

사분위수(±25%) : 상하위 각 25%를 제외한 나머지의 최대 및 최소 낙찰가율

월평균변화율 : 2013년 08월 기준 검색기간 내의 월별 낙찰가율의 평균의 변화율