



부산지방법원 본원 6계(051-590-1817) / 매각기일 : 2024.11.27(水) (10:00)

2023타경59966 부산광역시 영도구 봉래동4가 158-27

소재지	부산광역시 영도구 봉래동4가 158-27 디스코 네이버			오늘조회: 1 2주누적: 6 2주평균: 0			
물건종별	근린주택	감정가	175,423,050원 @967	구분	매각기일	최저매각가격	결과
				1차	2024-04-24	175,423,050원	유찰
토지면적	전체: 120㎡(36.3평) 지분: 60㎡(18.15평)	최저가	(26%) 45,986,000원 @253	2차	2024-05-29	140,338,000원	유찰
				3차	2024-07-03	112,270,000원	유찰
				4차	2024-08-07	89,816,000원	유찰
				5차	2024-09-11	71,853,000원	유찰
				6차	2024-10-23	57,482,000원	유찰
건물면적	전체: 135.2㎡(40.9평) 지분: 67.6㎡(20.45평)	보증금	(10%) 4,598,600원	7차	2024-11-27	45,986,000원	
				매각 : 57,986,000원 (33.05%) @319			
매각물건	토지및건물 지분 매각	소유자	윤재성	(입찰7명,매수인:부산시 강서구 가덕 이세영 / 차순위금액 55,699,000원)			
개시결정	2023-09-08	채무자	윤재성	매각결정기일 : 2024.12.04 - 매각허가결정			
사건명	강제경매	채권자	(주)국민행복기금	대금지급기한 : 2025.01.07			
				대금납부 2025.01.07 / 배당기일 2025.02.12			



매각토지.건물현황 (감정원 : 드림감정평가 / 가격시점 : 2023.09.21)

목록	지번	용도/구조/면적/토지이용계획		㎡당 단가 (공시지가) +	감정가	비고	
토지	봉래동4가 158-27	상대보호구역,가축사육제한구역,제2종일반주거지역	대 60㎡ (18.15평)	2,640,000원 (1,412,000원)	158,400,000원	☞ 전체면적 120㎡중 윤재성 지분 2분의1 전부 매각	
건물	1	하나길 734 [봉래동4가 158-27 내제표 16502호] 부록조 스라브가	1층 점포	35.75㎡(10.81평)	233,000원	8,329,750원	* 사용승인:1979.12.24 * 조표16502내 조표영제16502호 ☞ 전체면적 71.5㎡중 윤재성 지분 2분의1 전부 매각
	2	부록조 스라브가	2층 주택	30.1㎡(9.11평)	283,000원	8,518,300원	* 사용승인:1979.12.24 * 조표16502내 조표영제16502호 ☞ 전체면적 60.2㎡중 윤재성 지분 2분의1 전부 매각

		면적소계 65.85㎡(19.92평)			소계 16,848,050원			
제시외건물	1	하나길 734 [봉래동4가 15 8-27 내제조표 16502호] 조적조 슬래브 지붕	2층	창고 등	0.75㎡(0.23평)	100,000원	75,000원	매각포함 ☞ 전체면적 1.5㎡ 중 윤재성 지분 2분 의1 전부 매각
	2		2층	창고 등	1㎡(0.3평)	100,000원	100,000원	매각포함 ☞ 전체면적 2㎡중 윤재성 지분 2분의 1 전부 매각
제시외건물 포함 일괄매각		면적소계 1.75㎡(0.53평)			소계 175,000원			
감정가	토지:60㎡(18.15평) / 건물:67.6㎡(20.45평)				합계	175,423,050원		지분 매각
현황 위치	* 본건은 부산광역시 영도구 봉래동4가 소재 부산광역시 상수도사업본부 영도사업소 북동측 인근에 위치하며, 주위 는 근린생활시설, 단독주택, 아파트 등으로 형성되어 있어, 제반 위치 및 주위환경 보통임. * 본건까지 차량진입 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하여, 제반 대중교통사정 보통임. * 환경사지를 인접도로와 등고평탄하게 택지조성한 가장형의 토지로서, 주상용 건부지로 이용중임. * 본건 북서측으로 왕복2차선 도로에, 북동측으로 약 2-2.5M 폭의 계단도로에 각각 접함.							
참고사항	* 지분매각, 일괄매각 * 제시외 건물(매각 포함) * 제시외 건물의 가격은 지분의 비율로 산정함.							

임차인현황 (말소기준권리 : 2023.09.08 / 배당요구종기일 : 2023.11.21)



임차인	점유부분	전입/확정/배당	보증금/차임	대항력	배당예상금액	기타
손우성	주거용	전입일자: 2021.11.02 확정일자: 미상 배당요구: 없음	미상		배당금 없음	현황서상 임차인
손우성	점포 (우성건축인테리어)	사업등록: 2023.01.26 확정일자: 미상 배당요구: 없음	보3,000,000원 월250,000원 환산2,800만원	있음	전액매수인인수	점유자
오지현	점포 (햇님이네뒤통구이)	사업등록: 2022.07.27 확정일자: 미상 배당요구: 없음	보5,000,000원 월250,000원 환산3,000만원	있음	전액매수인인수	점유자
임차인분석	임차인수: 3명, 임차보증금합계: 8,000,000원, 월세합계: 500,000원 ☞ 현장에서 만난 손우성은 1층 점포 중 좌측점포(햇님이네뒤통구이)는 부인 오지현 명의로 보증금 500만 원 및 차임 25만 원에 임대차계약을 하고 점유 사용하고 있고, 1층 점포 중 우측 점포(우성건축인테리어)는 손우성 명의로 보증금 300만 원, 차임 25만 원에 임대차 계약을 하고 점유사용한다고 하여 안내문을 전달하였음. ☞ 현장에서 만난 소유자 윤재성은 2층에는 소유자 가족이 점유 사용하고 있으며, 손우성 가족 외 다른 임차인은 없다고 하였음 ☞ 전입세대 열람 내역에 소유자 윤재성 및 손우성 세대가 전입되어 있음. ☞ 외국인체류확인서에 해당사항 없음 ☞ 상가건물임대차현황서에 오지현, 손우성이 등록되어 있음 ☞ 손우성: 현황조사보고서에 첨부된 상가건물임대차현황서에 의함, 손우성은 본건 건물에 2021.11.02.자에 전입도 되어 있음. 오지현은 손우성의 배우자임. ☞ 오지현: 현황조사보고서에 첨부된 상가건물임대차현황서에 의함 ☞ 손우성은(는) 전입일상 대항력이 있으므로, 보증금있는 임차인일 경우 인수여지 있어 주의요함. ☞ 대항력 있는 임차인 보증금전액을 매수인이 인수함					

건물등기부

No	접수	권리종류	권리자	채권금액	비고	소멸여부
1(갑4)	2023.09.04	소유권이전(상속)	윤재성,윤현숙		각1/2	
2(갑5)	2023.09.08	윤재성지분강제경매	(주)국민행복기금	청구금액: 110,561,776원	말소기준등기 2023타경59966	소멸

토지등기부

No	접수	권리종류	권리자	채권금액	비고	소멸여부
1(갑4)	2023.09.04	소유권이전(상속)	윤재성,윤현숙		각1/2	

2(갑5)	2023.09.08	윤재성지분강제경매	(주)국민행복기금	청구금액: 110,561,776원	말소기준등기 2023타경59966	소멸
관련정보	[관련사건] 양수금-서울중앙지방법원 2020차전324935 지급명령  					
주의사항	☞ 공유자의 우선매수권 행사에 따른 매수신고가 매수보증금의 미납으로 실효되는 경우에는 그 공유자는 이후 매각절차에서 우선매수권 행사할 수 없음					

건축물정보[출처 :공공데이터 포털]


소재지	부산광역시 영도구 봉래동4가 158-27번지			구분	일반건축물
				호수/가구수/세대수	0/1/0
층수	지상 2 층/ 지하 0 층			총주차대수	0 대
대지면적	0 m ²	건폐율	0 %	허가일자	1979.03.27
건축면적	71.5 m ²	용적률	0 %	착공일자	-
연면적	131.7 m ²	용도	점포	사용승인일	1979.12.24
건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적	
주건축물	지상/1층	블록구조, 블럭조	점포	71.5 m ²	
주건축물	지상/2층	블록구조, 블럭조	주택	60.2 m ²	

주택공시가격[출처:국토교통부]

소재지	공시기준	공시가격+
부산광역시 영도구 봉래동4가 1동	2024.1	63,700,000원
봉래2동 주민센터 [49006] 부산 영도구 태종로165번길 1-8 / 전화: 051-419-5641 / 팩스: 051-419-5649		

매각사례분석 (부산광역시 영도구 봉래동4가 근린주택)

구분	감정가	매각가	유찰횟수	입찰인원	매각율
봉래동4가 근린주택 (토지 60m ² , 건물 67.6 m ²)	₩175,423,050	₩57,986,000	6회	7명	33.05%

 **옥션원 대표 080-625-7700 / 권리분석 02-588-7051~3 / 본 서비스는 면책조건으로 제공됨.**(출력일 2025.01.24)