



대구지방법원 안동지원 1계(054-850-5051) / 매각기일 : 2025.03.24(月) (10:00)

2023타경103713(1) 경상북도 안동시 삼산동 96-3 외 1필지

소재지	경상북도 안동시 삼산동 96-3 외 1필지 디스코 네이버 주택 상가 토지			오늘조회: 1 2주누적: 67 2주평균: 5			
물건종별	근린주택	감정가	184,298,960원 @1,474	구분	매각기일	최저매각가격	결과
토지면적	전체: 215㎡(65.04평) 지분: 41.333㎡(12.5평)	최저가	(17%) 30,975,000원 @248	1차	2024-07-22	184,298,960원	유찰
				2차	2024-08-19	129,009,000원	유찰
				3차	2024-09-23	90,306,000원	유찰
건물면적	전체: 653.82㎡(197.78평) 지분: 130.75㎡(39.55평)	보증금	(20%) 6,195,000원	4차	2024-10-21	63,214,000원	매각
				매각 81,530,000원(44.24%) / 1명 / 미납			
매각물건	토지및건물 지분 매각	소유자	신현일	5차	2025-01-13	63,214,000원	유찰
개시결정	2023-12-07	채무자	신현일	6차	2025-02-17	44,250,000원	유찰
사건명	부동산강제경매	채권자	신용보증기금	7차	2025-03-24	30,975,000원	



매각토지.건물현황 (감정원 : 대화감정평가 / 가격시점 : 2024.03.08)

목록	지번	용도/구조/면적/토지이용계획		㎡당 단가 (공시지가) +	감정가	비고	
토지	1 삼산동 96-3	중점경관관리구역,가축사육제한구역,문화재보존영향 검토대상구역,역...	대 41㎡ (12.4평)	4,080,000원 (2,542,000원)	167,280,000원	☞ 전체면적 205㎡중 신현일 5분의 1 지분 전부 매각	
토지	2 삼산동 97-12	중점경관관리구역,가축사육제한구역,문화재보존영향 검토대상구역,역...	대 0.333㎡ (0.1평)	9,320,000원 (1,619,000원)	3,103,560원	☞ 전체면적 10㎡중 신현일 30분의 1 지분 전부 매각 ▶제외건물 감안시: 2,152,920원	
		면적소계 41.333㎡(12.5평)	소계 170,383,560원				
건물	중앙로 46 [삼산동 96-3] 철근콘크리트조 시멘트 벽돌조 슬래브지붕	1층	점포	25.04㎡(7.57평)	119,000원	2,979,760원	* 사용승인:1980.04.07 ☞ 전체면적 125.21㎡중 신현일 5분의 1 지분 전부 매각
		2층	점포	25.04㎡(7.57평)	119,000원		* 사용승인:1980.04.07 ☞ 전체면적 125.21㎡중 신현일 5분의 1 지분 전부 매각
		3층	사무실	25.36㎡(7.67평)	119,000원	3,017,840원	* 사용승인:1980.04.07 ☞ 전체면적 126.82㎡중 신현일 5분의 1 지분 전부 매각
		4층	주택	25.36㎡(7.67평)	133,000원	3,372,880원	* 사용승인:1980.04.07 ☞ 전체면적 126.82㎡중 신현일 5분의 1 지분 전부 매각 * 개별난방설비
		5층	옥탑	2.5㎡(0.76평)	84,000원	210,000원	* 사용승인:1980.04.07 ☞ 전체면적 12.5㎡중

	6	지하	점포	27.45㎡(8.3평)	84,000원	2,305,800원	신현일 5분의 1 지분 전부 매각 * 사용승인:1980.04.07 ☞ 전체면적 137.26㎡ 중 신현일 5분의 1 지분 전부 매각
				면적소계 130.75㎡(39.55평)	소계 14,866,040원		
제시외 건물	1	삼산동 96-3 조적조 슬래브지 붕	단층	창고	1.2㎡(0.36평)	84,000원	100,800원 매각제외 ☞ 전체면적 6㎡중 신 현일 5분의 1 지분 전 부 매각, 옥상소재
	2	중앙로 46 [삼산 동 96-3] 판넬조 판넬지붕	단층	창고	0.4㎡(0.12평)	171,000원	68,400원 매각제외 ☞ 전체면적 12㎡중 신현일 5분의 1 지분 전부 매각
		제시외건물 매각제외					
감정가	토지:41.333㎡(12.5평) / 건물:130.75㎡(39.55평)				합계	184,298,960원	지분 매각
현황 위치	* 대상물건은 경상북도 안동시 삼산동 소재 "삼산동우체국" 남서측 인근에 위치하며,부근일대는 일반 상가지대로서 소매점, 금융업 소 및 음식점 등 각종 근린생활시설들로 형성되어 있음. * 대상물건까지 차량의 출입 가능하며, 인근 간선도로와의 접근성 등 제반 교통사정은 보통임. * 1)부정형의 토지로서 인접지와 대체로 등고 평탄한 "주상용" 건부지임. 2)사다리형에 가까운 토지로서 인접지와 대체로 등고 평탄 한 "상업용" 건부지임. * 1)북측으로 폭 약 11-12미터의 포장도로와 접함. 2) 지적도상 맹지임.						
참고사항	▶본건매각 2024.10.21 / 매가가 81,530,000원 / 000 / 1명 입찰 / 대금미납 * 일괄매각. 지분매각. * 토1,2) 지상 제시외 건물 매각제외. * 토2) 지적도상 맹지. * 토2) 지상 제시외 건물 감안평가. * 본 건물 4층 기준외벽에 가작(비가림 시설)이 설치되어 있음. ▶4계에서 1계로 이관(2024.07.05기준) * 토2) 일반건축물대장 및 건물 등기사항전부증명서상 "삼산동 97-1, 97-8, 97-9, 97-12번지"가 관련 지번으로 등재되어 있는 점을 고려하여 감정평가 하였음.						

임차인현황 (말소기준권리 : 2021.12.23 / 배당요구종기일 : 2024.02.29)

임차인	점유부분	전입/확정/배당	보증금/차입	대항력	배당예상금액	기타
김경준	토지 토2 중 일부	전입일자: 미상 확정일자: 미상 배당요구: 없음	미상		배당금 없음	건부지, 점유자
신현수	주거용 4층,5층 전부	전입일자: 2012.08.30 확정일자: 미상 배당요구: 없음	미상		배당금 없음	점유자, 공유자
윤동일	점포 1층 전부	사업등록: 2021.11.11 확정일자: 미상 배당요구: 없음	보10,000,000원 월700,000원 환산8,000만원	있음	전액매수인수	
이미순	주거및영업용 지하1층 전부	사업등록: 2022.07.29 확정일자: 미상 배당요구: 없음	보5,000,000원 월500,000원 환산5,500만원	없음	배당금 없음	전:2023.07.25
정경자	토지 토1 중 일부	전입일자: 미상 확정일자: 미상 배당요구: 없음	미상		배당금 없음	건부지, 점유자
임차인분석	임차인수: 5명, 임차보증금합계: 15,000,000원, 월세합계: 1,200,000원 ☞ 토1,건1-6) 조사의 소유자 점유, 기타점유. 점유자 : 신현수, 정경자 ☞ 대항력 있는 임차인 보증금전액을 매수인이 인수함					

건물등기부 (채권액합계 : 62,720,305원)

No	접수	권리종류	권리자	채권금액	비고	소멸여부
1(갑2)	2017.11.29	소유권이전(상속)	신현일외4		신현일,신현수,신숙자, 신현태,신현기 각1/5	
2(갑3)	2021.12.23	신현일지분가압류	김춘희	25,000,000원	말소기준등기 2021카단2579 +	소멸
3(갑4)	2022.10.26	신현일지분가압류	(주)우리카드	7,296,498원	2022카단34564 +	소멸
4(갑5)	2022.10.27	신현일지분가압류	(주)국민행복기금	11,678,138원	2022카단35999 +	소멸

5(갑6)	2023.04.28	신현일지분가압류	신용보증기금	18,745,669원	2023카단32642 +	소멸
6(갑7)	2023.12.07	강제경매	신용보증기금 (대구채권관리단)	청구금액: 21,052,804원	2023타경103713, 신용보증기금 가압류의 본 압류로의 이행	소멸

토지등기부 (채권액합계 : 62,720,305원)

No	접수	권리종류	권리자	채권금액	비고	소멸여부
1(갑3)	2017.11.29	소유권이전(상속)	신현일외4		신현일,신현수,신숙자,신현태,신현기 각1/5	
2(갑4)	2021.12.23	신현일지분가압류	김춘희	25,000,000원	말소기준등기 2021카단2579 +	소멸
3(갑5)	2022.10.26	신현일지분가압류	(주)우리카드	7,296,498원	2022카단34564 +	소멸
4(갑6)	2022.10.27	신현일지분가압류	(주)국민행복기금	11,678,138원	2022카단35999 +	소멸
5(갑7)	2023.04.28	신현일지분가압류	신용보증기금	18,745,669원	2023카단32642 +	소멸
6(갑8)	2023.09.07	신현일지분가압류	대구광역시동구청			소멸
7(갑9)	2023.12.07	강제경매	신용보증기금 (대구채권관리단)	청구금액: 21,052,804원	2023타경103713, 신용보증기금 가압류의 본 압류로의 이행	소멸

기타사항	☞ 삼산동 96-3 토지, 삼산동 96-3 건물 등기부상 ☞ 등기부상 최선순위설정일자:토2)2022.10.26. 가압류
관련정보	[관련사건] 안동지원 2024타기120 기타 [관련사건] 구상금-대구지방법원 2022차전18980 지급명령 ☞ +
주의사항	☞ 제시외 건물을 위한 법정지상권 성립여부 불분명 ☞ 2024.11.20.자 편지은으로부터 공사대금 금51,700,000원의 유치권신고서가 제출되었으나 그 성립여부는 불분명함. 2024.11.20.자 이미순으로부터 공사비 5,200,000원의 유치권신고서가 제출되었으나 그 성립여부는 불분명함 ☞ 공유자우선매수 제한조건 있음
전문가멘트	**본 건은 법정지상권 성립여부가 문제되는 경매물건입니다. 기본적인 성립요건은 최선순위 근저당이나 가압류 당시에 건물이 있었는지 건물의 소유자는 토지 소유자와 일치 하였는지를 확인하여야 합니다. 기본적인 조사 방법은 등기부, 건축물대장, 건축허가일시, 재산세 과세 대장을 통한 자료조사와 탐문 조사(대출자, 인근 거주자)가 있습니다. 일반론에 대한 추가적인 내용은 PC버전은 등기부 요약란 아래의 유치권/법정지상권 버튼을 눌러 참고하시고 모바일버전의 경우 자료실의 관련자료를 참고하시기 바랍니다. 본 건에서 구체적으로 검토하여야 할 사항은 다음과 같습니다. == 현재 토지와 건물의 소유자는 동일하고 매각에서 제외되는 제시외 건물의 법정지상권이 문제됩니다. 제시외 건물의 경우 소유자 동일성을 전제로하면 건축시기가 중요합니다. 그러나 부속 건물의 규모가 작은 경우 일반적으로 명도 과정에서 해결하는 것이 효율적이고 낙찰자 입장에서는 부합물이나 중물의 범위에 포함되는 지 여부도 검토할 사항입니다. 또 본 물건은 지분물건이므로 단독소유 물건과 달리 타지분권자와 협의하여 사용, 수익하여야 하는 물건입니다. (협약이 되지 않으면 다수지분의 결정에 따라야합니다. 또 지분권자는 공유물분할청구를 할 수 있습니다.)

단지정보 및 현장조사

현장조사 보고서 (조사일 : 2025.01.06)	<p>* 본 건물은 안동 시청 인근에 위치한 근린주택으로 폭 11미터 도로에 접해있어 차량 접근이 가능합니다. 본 건물은 지하철이 없는 지역에 소재하며, 바로 인근 약 100미터 거리에 버스 정류장이 있기에 버스 이용에 용이합니다. 주위 일대는 일반 상가지대로서 소매점, 금융업소 및 음식점 등 각종 근린생활시설들로 형성되어 있습니다. 인근에 시청을 위주로 하여 본 건 주변으로 안동 시내 상권이 형성되어 있습니다. 본 건 주변은 식당, 카페, 소매점, 병원 등이 혼재되어 있습니다. 인근에 안동 구시장 거리와 찜닭 거리, 문화 거리 등이 소재합니다.</p> <p>* 본 건물은 5층 근린 주택으로 지하 1층은 노래방, 1층은 음식점으로 구성되어 있고, 2층은 DVD 영화관, 3층과 4층은 사무실로 확인됩니다. 방문 당시 대부분의 우편함에 소량의 우편물이 확인되었습니다. 1층 음식점을 비롯하여 지하와 2층도 모두 현재 영업하지 않는 것으로 파악됩니다. 3층, 4층 사무실은 일부 집기들이 복도에 확인됩니다.</p> <p>* 본 건의 사용승인이(1980) 45년 정도 된 건물이라 노후되었으나 외관상 건물의 상태는 대체로 양호한 편입니다. 다만 건물의 복도, 계단 내부에 페인트가 벗겨지고, 일부 건축물의 훼손된 부분이 확인됩니다.</p> <p>* 본 건물은 자체 주차장이 마련되어 있지 않습니다. 다만 본 건 바로 앞 도로변에 공영 주차장 공간이 있어 본 건 시설 이용에 불편함을 덜어줄 것으로 파악됩니다. 또한 시내 인근으로 공영주차장도 위치합니다.</p> <p>* 인근 부동산 문의해본 바 최근 거래가 제한적이기에 정확한 매매가는 알 수 없다고 합니다. 본 건물과 비슷한 인근의 3~4층 상가 건물의 경우 대지 기준 평당 2300~2500만원대까지 매물이 나와있다고 합니다.</p> <p>* 본 건물은 사용승인이 45년 정도 된 근린 주택으로 건물의 상태가 노후되었으나 연식에 비해 양호한 것으로 확인됩니다. 본 건 인근은 안동의 중심 시내에 위치해 카페, 음식점, 각종 소매점 점포들이 다수 위치하는 것으로 파악됩니다. 자체 주차장이 마련되어 있지 않지만 바로 앞 도로변 공영주차장이 위치하여 본 시설 이용에 불편함을 덜어줄 것으로 보입니다. 본 건물은 현재 거의 모든 층이 공실로 영업하지 않는 곳이 다수인 것으로 파악됩니다. 물건의 특성상 단기 매도에는 어려움이 있을 수 있기에 가격적인 이점이 중요시 되는 부동산으로 사료됩니다. 경매 입찰가 산정에 면밀한 검토를 바랍니다.</p>
--------------------------------	--

건축물정보[출처 :공공데이터 포털]

소재지	경상북도 안동시 삼산동 96-3번지			구분	일반건축물
층수	지상 5 층/ 지하 1 층			호수/가구수/세대수	0/1/0
대지면적	0 m ²	건폐율	0 %	총주차대수	0 대
건축면적	137.26 m ²	용적률	0 %	허가일자	1979.06.27
연면적	653.82 m ²	용도	근린생활시설	착공일자	-
				사용승인일	1980.04.07
건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적	
주건축물	지하/지1	철근콘크리트구조, 철근콘크리트	근린생활시설(점포)	137.26 m ²	
주건축물	지상/1층	철근콘크리트구조, 철근콘크리트	근린생활시설(점포)	125.21 m ²	
주건축물	지상/2층	철근콘크리트구조, 철근콘크리트	근린생활시설(점포)	125.21 m ²	
주건축물	지상/3층	철근콘크리트구조, 철근콘크리트	사무실	126.82 m ²	
주건축물	지상/4층	철근콘크리트구조, 철근콘크리트	주택	126.82 m ²	
주건축물	지상/5층	벽돌구조, 시멘트벽돌	옥탑	12.5 m ²	

주택공시가격[출처:국토교통부]

소재지	공시기준	공시가격+
경상북도 안동시 삼산동 1동	2024.1	115,000,000원
중구동 주민센터 [36704] 경북 안동시 서동문로 238 / 전화: 054-857-7214 / 팩스: 054-840-4729		

 **옥션원** 대표 080-625-7700 / 권리분석 02-588-7051~3 / 본 서비스는 면책조건으로 제공됨.(출력일2025.03.15)