

법원에서 배워보자

4월15일

미나누나 경매 스터디

수원지법 견학



미나 누나 경매 스터디

## 법원에서 우리가 알아야 할 것

- 경매 이모 명함 받아 놓기
- 입찰시 분위기
- 입찰 몇 명
- 차순위와 금액차이
- 입찰자의 나이, 실거주 혹은 투자



## 입찰 시 준비할 것

- 신분증
- 도장
- 입찰 보증금 (수표)
- 대리입찰시(인감증명서/위임장)



# 2023-9145 수지 광고상현마을 현대 아파트

경기 용인시 수지구 상현동 853, 4704동 5층501호 (상현동,광고상현마을현대아파트)  
(도로명주소:경기 용인시 수지구 상현로 2)

==== 임차인이 없으며 전부를 소유자가 점유 사용합니다. ====

**최저가**

광고상현마을현대 4703동

매매 9억 5,000

아파트 · 109/79m<sup>2</sup>, 저/20층, 남동향  
기본시설 상현역7분 초 중 고인접 도서관

단지내(031-264-6500)안심공인중개사사무소 | 선방 제공

확인매물 26.04.08.

감정가 6.79억  
최저입찰가 4.75억  
입찰가 9.15억 예상

틀릴 수 있음 주의



# 2025-55417 수지 신봉마을 동일하이빌3차

## 아파트

토지·건물 일괄매각 **대항력 있는 임차인**

경기도 용인시 수지구 신봉동 985 신봉마을동일하이빌3단지 301동 6층603호  
(도로명주소:경기 용인시 수지구 신봉3로 23)

김동식		현황조사	주거 임차인			2020.09.23.		
	전부	권리신고	주거 임차인	2020.09.23.~ 2024.09.22.	530,000,000	2020.09.23.	1차: 2020.8.25./ 2차: 2022.8.26.	2025.5.2.

### 제102조(남을 가망이 없을 경우의 경매취소)

①법원은 최저매각가격으로 압류채권자의 채권에 우선하는 부동산의 모든 부담과 절차비용을 변제하면 남을 것이 없겠다고 인정한 때에는 압류채권자에게 이를 통지하여야 한다.

②압류채권자가 제1항의 통지를 받은 날부터 1주 이내에 제1항의 부담과 비용을 변제하고 남을 만한 가격을 정하여 그 가격에 맞는 매수신고가 없을 때에는 자기가 그 가격으로 매수하겠다고 신청하면서 충분한 보증을 제공하지 아니하면, 법원은 경매절차를 취소하여야 한다.

③제2항의 취소 결정에 대하여는 즉시항고를 할 수 있다.

**집주인** 신봉마을3단지동일하이빌 301동

매매 9억

아파트 · 161/134m<sup>2</sup>, 저/15층, 남향

25년 이내 대형평수 방네개 이상 화장실두개

확인매물 26.04.10.

중개사 5곳

## 감정가 8.4억

## 최저입찰가 5.88억

## 입찰가 8억 예상

48평 대형



# 2025-55677 오산시 세마이편한세상

아파트

토지·건물 일괄매각 공시가 2~3억

경기도 오산시 양산동 668-1 세마이편한세상 104동 7층704호

새주소검색

(도로명주소:경기 오산시 양산로 460)

집주인 세마e편한세상 105동

매매 4억

아파트 · 109A/84㎡, 8/19층, 남동향

거실확장 탁트인 뷰 세있는 매매

양산공인중개사사무소 | 부동산써브 제공

확인매물 26.04.10.

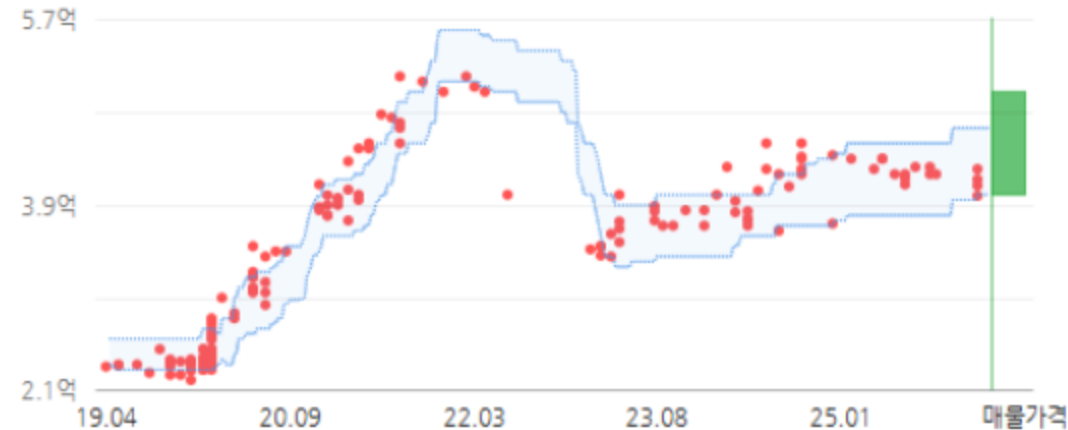
==== 임차인이 없으며 전부를 소유자가 점유 사용합니다. =====

101㎡ 109B㎡ 109A㎡ 130A㎡ 130B㎡ 138㎡ 151㎡

매매 전세 월세

7년

■ 시세 ● 실거래가 ■ 현재 매물가격 2026.04.06. 한국부동산원 기준 / 2026.04. 국토교통부 기준



## 감정가 4.49억 최저입찰가 3.14억 입찰가 3.6억 예상

틀릴 수 있음 주의



# 2024-84778 망포동 도시형생활 주택(hug포기)

도시형생활주택

토지·건물 일괄매각 임차권등기/공시가 1~2억/HUG 임차권 인수조건변경

경기 수원시 영통구 망포동 535-17, 가동 2층203호 (망포동,어반글렌)  
(도로명주소:경기 수원시 영통구 영통로 106-1)

새주소검색

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

망포중 학원가 중심 빌라  
공주가 1.48억  
허그보증 1.86억  
규제지역 시세60%, 낙찰가70%

집주인 빌라

매매 3억

빌라· 85/71m<sup>2</sup>, 5/5층, 서향

망포역5분, 넓은복층, 방3, 화, 5층단독세대, 깨끗한집, 세대당주차

10년이내 탐층 방세개 화장실두개

감정가 2.55억

최저입찰가 1.249억

입찰가: 2.1억

틀릴 수 있음 주의

# 2025-51898 다세대주택 (hug 인수조건포기)

## 다세대주택

토지·건물 일괄매각 임차권등기/공시가 1~2억/HUG 임차권 인수조건변경

경기 수원시 권선구 권선동 953-2, 4층401호 (권선동,동원블루밍)  
(도로명주소:경기 수원시 권선구 세지로112번길 15-14)

새주소검색

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

방3화2 구조(2019년식)

권선초

매교역 팰루시드인

집주인 다세대(955-5) 1동

매매 1억 9,400

다세대·43/38㎡, 2/5층, 남동향  
실거래가. 예쁜인테리어. 남동향. 3룸화1

10년이내 화장실한개 소형평수

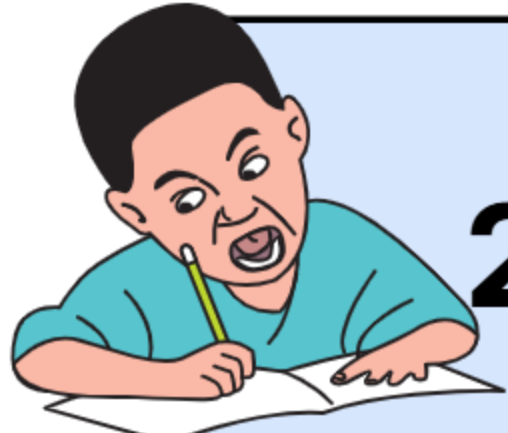
더베스트부동산공인중개사사무소 | 부동산포스 제공

확인매물 26.04.10.

## 감정가 2.1억

## 최저입찰가 2.1억(신건)

## 입찰가유찰예상



# 2025-55201 다세대주택 (대부업전세권매물)

다세대주택

토지·건물 일괄매각 공시가 2~3억

경기도 수원시 장안구 영화동 392-1 에이동 3층303호  
(도로명주소:경기 수원시 장안구 장안로64번길 2)

새주소검색

==== 조사된 임차내역 없음 =====

방3화1구조(2016년식)

공주가 1.37억

보증보험 1.72억

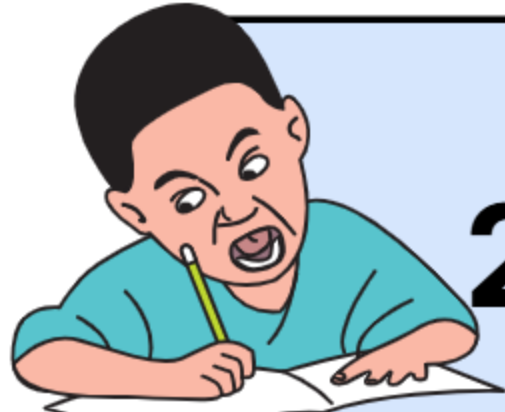
전세권 500만원 대부업체

감정가 2.43억

최저입찰가 1.7억

최저입찰 예상/유찰

틀릴 수 있습니다  
주의



# 2025-55465 (1)~(22) 전세사기매물

다세대주택

토지·건물 일괄매각 임차권등기/공시가 1~2억

경기도 수원시 권선구 서둔동 292-8 아이빌 에이동 2층201호 외 1필지  
(도로명주소:경기 수원시 권선구 세화로190번길 51)

새주소검색

2025.04.14 주무관서 국00000000 0000 최고서 발송

2025.04.14 주무관서 수00 00000 최고서 발송

대부분 후순위 임차인  
공동주택가격 1.64억  
허그보증 2억  
명도.....

감정가 2.99억  
최저입찰가 2.09억  
입찰가: 유찰예상

틀릴 수 있습니다  
주의