

권리분석

제주5계 2024-13397

입찰일	2026년 01월 20일	사건번호	2024-13397	물건용도	임야
입찰시간	오전 10시 00분	감정평가액	7,603 만원	채권자	한국에셋채권대부
진행(유찰)	0회(4회)	최저경매가	1,826 만원	채무자	진영두
입찰가정가	1,825 만원	청구금액	579 만원	소유자	진영두
소재지	제주 서귀포시 안덕면 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리 1105				

예상배당표

권리	주거용	상가용	비주거용	말소기준권리+경매기입등기	말소기준권리	경매기입등기	단위 : 만원	
권리	권리자	등기/확정일	전입일	채권액	배당금	미수금	인수여부	비고
법원경비	법원	-	-	-	235	0	-	-
강제	한국에셋채권대부	2024-12-10	-	579	579	0	말소	말소기준권리 (경매신청)

※ 채권합계액 : 579 만원

예상 배당액 상세 설명 보기

강제	한국에셋채권대부	5,792,511원	5,792,511원
----	----------	------------	------------

- 본 부동산의 말소기준권리는 2024년 12월 10일, 한국에셋채권대부, 강제입니다.
- 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.

종합분석

- 인수금액
 - 인수금액은 0원 입니다.
- 매각불허가 여부
 - 대표적인 매각불허가의 원인은 무잉여입니다. 즉 배당에서 경매신청채권자와 중복경매신청채권자가 배당을 전혀 받지 못한다면 민사집행법 제102조에 의거 경매가 취소되거나 매각이 불허가 될 수 있습니다. 또한 다른 원인에 의한 매각불허가의 가능성에 대해서도 유의하시기 바랍니다.
- 경매취하 가능성
 - 경매가 취하될 가능성이 높습니다.
 - 부채총액: 579 만원
 - 감정평가액 : 7,603 만원

- 부채총액이 채무자가 변제 가능한 금액이므로 채무자가 채무를 변제하여 경매가 취하될 가능성이 높습니다. 그러므로 사전에 충분히 조사를 하시고 입찰당일에도 법원계시판에 사건진행목록을 확인하셔서 본 물건이 경매 진행되는지를 확인하십시오.

인도명령대상 및 명도 소송대상

인도명령대상은 진영두 입니다.

본 물건에서 명도소송대상자는 존재하지 않습니다.

 - 후순위 임차인들에 의한 대위변제 가능성은 적습니다.
 - 선순위 권리 금액 : 0원
 - 후순위 임차인의 미수금 합계 : 0원
 - 후순위 임차인(대위변제로 대항력을 취득할수 있는 임차인)이 배당에서 받지 못하는 금액은 0원으로 선순위 권리(한국에셋채권대부 2024년 12월 10일 강제)의 채권액 0원 보다 적습니다. 따라서 후순위 세입자들에 의한 대위변제 가능성은 적습니다.

대위변제 가능성

시세분석

매매가(시세)	76,034,000원	등기비	1,565,104원
전세가	0원	중개수수료	684,306원
매매취득가액	80,527,801원		

인근낙찰사례를 통한 적정낙찰가(제주 서귀포시 안덕면에 소재한 임야)

구분	낙찰건수	평균유찰수	평균감정가	평균낙찰가	낙찰가율
1개월	1건	3.00회	1,548,508,000원	671,200,000원	43.34%
3개월	3건	3.67회	757,178,220원	285,989,333원	37.77%
6개월	10건	3.10회	1,132,607,136원	664,364,090원	58.66%
1년간	16건	3.38회	864,590,960원	485,285,737원	56.13%
사례를 통한 본건 적정 낙찰가 : 31,592,127원					48.98%

낙찰시 소요 비용

적정낙찰가	31,592,127 원	인수금액	0 원
등기비용	1,565,104 원	명도비용	1,200,000 원
총비용	34,357,231 원 매매취득시보다 43,926,179원 이익		

수익성분석

매입가	34,357,231 원	입찰가	18,256,000 원
		낙찰시 비용	2,765,104 원
매도가	76,034,000 원	양도소득세	21,547,224 원
순수익	20,129,545 원	수익률	36.01 %

매각시까지 예상 금융 및 기회비용

저축예금금리	3.45 %	대출금리	4.71 %
대출예정금액	0 원	예상매각기간	12 개월

금융비용	0 원
기회비용	1,184,525 원 (순수 투자금액을 저축예금금리로 환산한 비용)

● 매각시 수익성분석

총투자금액	35,541,756 원 (총비용 + 금융비용 + 기회비용)		
매도가(시세)	76,034,000 원	양도소득세	21,547,224 원
순수익	18,945,020 원	수익률	33.19 %

● 주의사항

- 법원경매는 사건마다 경우가 모두 다릅니다. 또한 조사의 시점과 분석의 시점이 다를경우 자료의 오류 또는 침삭이 있으면 분석의 내용에 오차가 있을 수 있습니다.
- 자동권리분석 프로그램의 권리분석결과에 대해서 디지털태인은 법적 책임을 지지 않으므로 분석 결과는 참고 자료로만 활용하시고 현장답사, 공부확인 등을 철저히 해 주십시오.