

태인권리분석

사건번호 : 제주5계 2024타경13397 (1)

컨설팅 보고서

양식1 인쇄

양식2 인쇄

소재지	제주 서귀포시 안덕면 동광리 1105		
용도	임야 (-)	대상	토지지분
감정가	76,034,000	토지면적	1,086.2㎡ (328.58평)
최저가	(24%) 18,256,000	건물면적	-
보증금	(10%)1,825,600	제시외	-
청구금	5,792,511	소유자	진영두
채권액	0	채무자	진영두
경매구분	강제경매	채권자	한국에셋채권대부 경매신청



본 경매사건의 입찰일은 2026.01.20(화)10:00 입니다.
제주지방법원 입찰법정에서 진행합니다. 입찰시간 10:00 / 입찰마감 11:30 입니다.



면책조건

조사시점과 분석시점이 다를경우 입력 데이터의 변경 등으로 오차가 발생할 수 있습니다. 자동 권리분석 프로그램은 고객님의 편의를 위해 무료로 서비스하고 있으며, **면책 조건으로 제공**됩니다. 분석 결과는 참고자료로만 활용하시고 실입찰시에는 현장답사, 공부확인 등을 반드시 해야합니다.

예상배당표

배당할금액 : **1,826만원** (최저가)
최저가를 기준으로 산정한 예상배당표입니다. 금액 변경은 [권리분석 수정하기]에서 가능합니다. (단위:만원)

권리분석 수정하기 임차인 배당기준표 주택임대차보호법 소액보증금 범위안내 상가임대차보호법 소액보증금 범위안내

권리	권리자	등기/확정일	전입/사업	채권액	채권배당금	미수금	인수여부	비고
법원경비	법원	-	-	-	235	0	-	-
강제	한국에셋채권대부	2024-12-10	-	579	579	0	말소	말소기준권리 (경매신청)
합계				579	814			
배당잔액					1,011	배당 후 남은 금액		

예상배당금 상세설명

권리	권리자	채권액	채권배당금	비고
강제	한국에셋채권대부	5,792,511원	5,792,511원	

확인해주세요.

- 소액임차인의 최우선변제금 지급기준권리가 되는 담보물권이 없는 경우, 배당표 작성시점의 현행법상 규정을 적용합니다 (대구지방법원 2003가단134010). 단, 이와 관련하여 반드시 입찰 전에 해당 법원계에 배당여부를 확인하시기 바랍니다.

- 보증금, 전입일, 확정일자, 배당신청 여부는 조사된 사항을 기준으로 하므로 분석시점 과는 차이가 있을 수 있습니다. 임차관계를수정하여 재분석 해 주시기 바랍니다.
- 특수주소변경 재전입 선순위 임차인의 배당요구 철회여부를 확인하십시오.
- 본 부동산의 말소기준권리는 2024년 12월 10일, 한국에셋채권대부, 강제 입니다.
- 소액임차인의 최우선변제금 지급기준권리가 되는 담보물권이 없는 경우, 배당표 작성시점의 현행법상 규정을 적용합니다 (대구지방법원 2003가단134010).
- 단, 이와 관련하여 반드시 입찰 전에 해당 법원계에 배당여부를 확인하시기 바랍니다.

압류(당해세)

- 당해세는 상속세, 증여세 및 종합부동산세(이상 국세)와 재산세, 종합토지세, 자동차세, 도시계획세, 공동시설세(이상 지방세) 등으로서 소액임차인 및 체불임금의 최우선변제 다음으로 우선 배당을 받습니다. 따라서 반드시 해당 세무서 또는 지방자치단체등에 당해세 여부 및 세부내역을 확인하시기 바랍니다. 이러한 당해세 중에서 지방세는 1996. 1. 1 이후 시행되었으므로 그 이전에 설정된 근저당권에 대해서는 우선하지 못합니다. 그러나 국세는 이러한 제한이 없습니다.
- 압류채권은 등기된 날짜가 아니라 법정기일(신고일, 납세고지서발송일, 납세의무확정일 등)에 의해 배당순위가 결정됩니다. 법정기일을 확인하시고 다시 분석하여 주십시오.
- 국민건강보험과 국민연금보험은 담보물권의 설정일자가 2000. 7. 1 이후인 경우에는 담보물권의 설정일자와 체납된 보험료의 납부기한을 비교하여 배당의 우선순위를 정합니다.
- 단, 같은 날인 경우에는 보험료가 우선합니다. 따라서 해당 공단에 체납된 보험료에 대한 납부기한과 금액을 사전에 확인하시기 바랍니다.

배당요구종기일 / 임차인조사

- 배당요구 종기일 이전에 임차인이 배당요구를 하여야만 법적 효력이 발생합니다. 배당요구 종기일과 각 임차인의 배당요구 일자를 반드시 확인하여 주시기 바랍니다.
- 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**

본 경매사건 낙찰자의 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.
- 단, '근저당'의 경우 등기부등본상의 설정액(채권최고액)을 기준으로 계산된 것이므로 실제 채권액에 따라 무잉여 여부가 달라질 수 있습니다. 따라서 해당 근저당권자를 통해 실제 채권액을 파악한 후 무잉여 여부를 판단하시기 바랍니다.
- 단, 경매신청채권자에 의한 매수신청이 접수된 경우에는 이와 같은 무잉여의 가능성에도 불구하고 경매가 계속 진행되며, 매수신청금액보다 높은 금액을 써 낸 입찰자가 없을 때에는 채권자가 최고가매수인으로 지정됩니다.
- 단, 합병, 인수, 파산, 매각, 개명, 상호변경 등의 사유로 선순위근저당권자와 경매신청채권자의 이름이 다른 경우, 실질적으로 동일채권자이므로 매각불허가의 가능성에 변동이 있을 수 있으니 해당 여부를 사전에 확인하시기 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 법원게시판에 사건진행목록을 확인하셔서 본 물건이 경매 진행되는지를 확인하십시오.

인도명령대상 및 명도소송 대상

- 인도명령대상은 진영두입니다.
- 본 물건에서 명도소송대상자는 존재하지 않습니다.

대위변제 가능성

- 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.

인근낙찰통계(제주 서귀포시 안덕면에 소재한 임야)

검색기간	2025.01.01 ~ 2025.12.31 (1년)	낙찰건수	16건
입찰자수	36명	입찰경쟁률	2.3 대 1
감정가총액	13,833,455,360원	낙찰가총액	7,764,571,798원
총낙찰가율	56.13%	월평균변화율	+ 14.60%
평균낙찰가율	41.55%	월평균변화율	+ 13.86%
표준편차	±24.32%	사분위수(±25%)	최대 49.00% / 최소 19.75%
<div>용어안내</div> <ul style="list-style-type: none">- 총낙찰가율 : (낙찰가총액 / 감정가총액) x 100 , 평균낙찰가율 : 물건별 낙찰가율의 합계 / 낙찰건수- 사분위수(±25%) : 상하위 각 25%를 제외한 나머지의 최대 및 최소 낙찰가율- 월평균변화율 : 2025년 01월 기준 검색기간 내의 월별 낙찰가 평균의 변화율			



인근낙찰통계를 바탕으로 한 적정입찰가(인수금액 미반영)

76,034,000원 (감정가) x **41.55%** (평균낙찰가율) = **31,592,127원**

적정입찰가

<주의1> 인수금액이 있다면, 해당 금액만큼 감액이 필요합니다.

<주의2> 최종 입찰금액은 입지조건, 유동인구, 상권분석, 개발계획 등을 종합적으로 분석 해야 합니다.

매매시 비용분석(감정가 기준)

매매가(감정가)	76,034,000 원	등기비용	3,809,495 원
전세가	0 원	중개수수료	(0.9%) 684,306 원
총 취득가액	80,527,801 원 (매매가 - 전세가 + 등기비용 + 중개수수료)		

경매 낙찰시 비용분석(적정낙찰가 기준)

적정입찰가	31,592,127원	인수금액	0 원
낙찰금액	31,592,127 원 (적정입찰가에서 인수금액을 제외한 최종 낙찰예상가격)		
등기비용	[상세내역] 1,565,104 원	명도비용	[상세내역 수정] 1,200,000 원
총 비용	34,357,231 원 매매취득시보다 43,926,179원 이익 (단, 인수금액은 낙찰자가 추후 부담해야 할 금액입니다)		

수익성 분석

(경매시) 총 비용	34,357,231 원	재매각 금액	(감정가 기준) 76,034,000 원
양도소득세	[상세내역 수정] 21,547,224 원	매도수익(수익률)	20,129,545 원 (36.01%)

재매각까지 금융비용/수익성 분석

저축예금금리	3.45%	대출금리	4.71 %
대출금액	0 원	보유기간	12개월
대출이자 합계	0 원	내용수정	[내용수정 후 재분석]
기회비용	1,184,525 원 (순수 투자금액을 저축예금금리로 환산한 비용)		
총 투자금액	35,541,756 원 (총비용 + 금융비용 + 기회비용)		
재매각 금액	(감정가 기준) 76,034,000 원	양도소득세	21,547,224 원
순수익	18,945,020 원	수익률	33.19 %



면책조건

조사시점과 분석시점이 다를경우 입력 데이터의 변경 등으로 오차가 발생할 수 있습니다. 자동 권리분석 프로그램은 고객님의 편의를 위해 무료로 서비스하고 있으며, **면책 조건으로 제공**됩니다. 분석 결과는 참고자료로만 활용하시고 실입찰시에는 현장답사, 공부확인 등을 반드시 해야합니다.