

수원지방법원 안산지원

매각물건명세서

사건	2024타경71486 부동산강제경매 2025타경53581(중복)		매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 1. 28.	담임법관 (사법보좌관)	김은희	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음		최선순위 설정	2024.10.22. (근저당권)		배당요구종기	2025. 2. 18.		
부동산의 점유자와 점유의 권원, 점유할 수 있는 기간, 차임 또는 보증금에 관한 관계인의 진술 및 임차인이 있는 경우 배당요구 여부와 그 일자, 전입신고일자 또는 사업자등록신청일자와 확정일자의 유무와 그 일자									
점유자 성명	점유 부분	정보출처 구분	점유의 권원	임대차기간 (점유기간)	보증금	차임	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)
조사된 임차내역없음									
<비고>									
※ 최선순위 설정일자보다 대항요건을 먼저 갖춘 주택·상가건물 임차인의 임차보증금은 매수인에게 인수되는 경우가 발생 할 수 있고, 대항력과 우선변제권이 있는 주택·상가건물 임차인이 배당요구를 하였으나 보증금 전액에 관하여 배당을 받지 아니한 경우에는 배당받지 못한 잔액이 매수인에게 인수되게 됨을 주의하시기 바랍니다.									
등기된 부동산에 관한 권리 또는 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것									
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요									
비고란									
①현황상 `공실`상태임									
②2025.06.월분까지 공용부분에 대한 관리비 1,495,450원이 미납되었다는 신고서(첨부한 2025.07.22.자 관리비 미납신고서 참조 요함)가 제출되어 있음									

※1: 매각목적물에서 제외되는 미등기건물 등이 있을 경우에는 그 취지를 명확히 기재한다.

2: 매각으로 소멸되는 가등기담보권, 가압류, 전세권의 등기일자가 최선순위 저당권등기일자보다 빠른 경우에는 그 등기일자를 기재한다.

부동산의 표시

2024타경71486

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

경기도 시흥시 장현동 671-4
시티프론트561더식스
[도로명주소] 경기도 시흥시 시청로 33

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층,지상10층 업무시설(사무소),근
린생활시설

지4층 1295.5m²

지3층 1282.19m²

지2층 1287.51m²

지1층 1287.17m²

1층 1000.82m²

2층 805.36m²

3층 808.13m²

4층 769.98m²

5층 769.98m²

6층 769.98m²

7층 769.98m²

8층 769.98m²

9층 769.98m²

10층 769.98m²

옥탑1층 47.47m²(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

1층112호

철근콘크리트조 41.58m²

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경기도 시흥시 장현동 671-4
대 1575.9m²

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 1,575.9분의 11.55

감정평가액

1,202,000,000

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회

2026.03.05

288,600,000

28,860,000

2회

2026.04.16

202,020,000

20,202,000

3회

2026.05.28

141,414,000

14,141,400

4회

2026.07.09

98,989,000

9,898,900

① 현황상 `공실`상태임

② 2025.06.월분까지 공용부분에 대한 관리비 1,495,450원이
미납되었다는 신고서(첨부한 2025.07.22.자
관리비 미납신고서 참조 요함)가 제출되어 있음

관리비 미납(연체) 신고서



사 건 2024타경71486 부동산강제경매
채권자 김동찬
채무자 주식회사 별빛강물
소유자 주식회사 별빛강물
이해관계인 씨엔에스 주식회사(200111 - 0229512)
광주 서구 죽봉대로 37, 9층(화정동, 씨엔에스비즈니스센터 화정)
대표이사 김 호 연

위 사건과 관련한 시흥시 장현동 671-4 시티프론트561더식스 제1층 제112호에 대하여 이해관계인은 관리주체로서 소유자가 미납한 관리비 채권을 가지고 있는바, 그 관리비는 일반관리비, 장부기장료, 위탁수수료, 화재보험료, 청소비, 수선유지비 등으로 모두 입주자 전체의 공동의 이익을 위하여 집합건물을 통일적으로 유지·관리해야 할 필요에 의해 일률적으로 지출되지 않으면 안 되는 성격의 비용에 해당하는 것에 대한 금원으로서 이는 특정승계인(낙찰자)에게 승계되므로(대법원 2006. 6. 29. 선고 2004다3598, 3604) 이 사건 매각절차에서 고지할 필요가 있음에 따라 아래와 같이 신고하는 바입니다.

아래

- 1. 미납관리비의 범위(제1층 제112호)
금 1,495,450원(당월금액 1,442,770원 + 연체료 52,680원)이고, 이는 2024. 10.월분부터 최근 무렵인 2025. 6.월분까지로서 관리비 미납시 미납관리비는 계속하여 증가합니다.

첨부서류

- 1. 미납내역, 법인등기사항전부증명서

2025. 7. .



신고인 씨엔에스 주식회사
대표이사 김 호 연
지배인 김 양 곤



수원지방법원 안산지원 귀중

미납분모든세대

구 분 : 관리비

동 호 : 1 동 112 호 ~ 1 동 112 호

기준결산일 : 2025년 07월 21일

동	호	부과년월	구분	부과액	연체료	후연체료	연체료계	미납합계	비고	자동이체
1	112	2025.06	입주자	206,120	0	750	750	206,870		
		2025.05	입주자	184,650	0	2,490	2,490	187,140		
		2025.04	입주자	194,260	0	4,470	4,470	198,730		
		2025.03	소유자	185,080	0	6,210	6,210	191,290		
		2025.02	소유자	192,170	0	8,400	8,400	200,570		
		2025.01	소유자	174,630	0	9,240	9,240	183,870		
		2024.12	소유자	157,610	0	9,950	9,950	167,560		
		2024.11	소유자	116,530	0	8,540	8,540	125,070		
		2024.10	소유자	31,720	0	2,630	2,630	34,350		
	호계	9건		1,442,770	0	52,680	52,680	1,495,450		
동계	1건	9건		1,442,770	0	52,680	52,680	1,495,450		
합계	1건	9건		1,442,770	0	52,680	52,680	1,495,450		

