

수원지방법원 안산지원

매각물건명세서

사건	2025타경52329 부동산강제경매		매각 물건번호	1	작성일 자	2025. 11. 19.	담임법 관 (사법보 좌관)	최송이	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음	최선순위 설정	목록 1. 2021.06.01. 근저당권 목록 2. 2021.12.28. 근저당권		배당요 구종기	2025. 8. 6.		
부동산의 점유자와 점유의 권원, 점유할 수 있는 기간, 차입 또는 보증금에 관한 관계인의 진술 및 임차인이 있는 경우 배당요 구 여부와 그 일자, 전입신고일자 또는 사업자등록신청일자와 확정일자의 유무와 그 일자									
점유자 성 명	점유 부분	정보출처 구 분	점유의 권 원	임대차기간 (점유기간)	보 증 금	차 입	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)
구현재	201호 전체	등기사항전 부증명서	주거 임차권자	2021.08.05.	170,000,000		2021.08.05.	2021.07.15.	
	201호 전체	현황조사	주거 임차권자	미상	미상	미상	2021.08.05.	미상	
	201호 전체	권리신고	주거 임차권자	2021.08.05. -2025.08.05.	170,000,000		2021.08.05.	2021.07.15.	2025.7.2.
박지혁	301호 전체	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2025.05.20.	미상	
	301호 전체	권리신고	주거 임차인	2025.05.15.~ 2027.05.15.	10,000,000	650,000	2025.05.20.	2025.04.10.	2025.6.2.
윤월수 (YIN ZHON GYAN)	미상	현황조사	주거 임차인		미상		2021.08.20.		
	202호 전체	권리신고	주거 임차인	2021.08.17.~	120,000,000	400,000	2021.08.20.	2021.08.17.	2025.6.4.
이천식	202호 전체	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2023.09.14.	미상	
이현희	401호 전체	현황조사	주거 점유자						
한정오	302호 전체	등기사항전 부증명서	주거 임차권자	2021.07.19.	240,000,000		2021.07.19.	2021.06.14.	
	302호 전체	권리신고	주거 임차권자	2021.07.19.~ 2024.07.29.	240,000,000		2021.07.19.	2021.06.14.	2025.5.8.
<비고>									

구현재:주택임차권자로 임차권등기일은 2025.08.14.임.

윤월수(YIN ZHONGYAN):신고 사항 중 계약서 기재의 차임은 60만 원이나, 40만 원으로 감액하는 것으로 구두 약정하였다고 함.

이현희:이 사건 경매 신청 사건의 채무자 겸 소유자임.

한정오

-주택임대차보호법 상 우선변제권 있는 임차보증금반환 채권자로서 신청 채권자임.

-임차보증금반환 채권은 이 사건 경매 사건의 집행채권과 동일 채권임.

-배당요구일은 이 사건 경매 신청일인 2025.05.08.이고, 임차권등기일은 2024.07.23.임.

※ 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

1. 일괄매각임. 목록1. 건물의 제시외 건물 평가 및 매각에 포함.
2. 목록1. 건물의 표시가 부동산등기사항증명서 기재와 달리 건축물대장 기재 소재지는 "장현동 616-4"임(구획정리 완료).
3. 목록1.의 1층은 근린생활시설로, 2층~4층은 다가구주택으로 이용 중이며, 1층에는 각 폐업한 것으로 보이는 상가2개, 2,3층은 각 2개 호, 4층에는 현관문 호실표시가 없이 1개 호가 있음.
4. 목록2. 토지의 전면, 건물의 후면에는 6면 가량의 주차장이 있고 정확한 면적 등은 별도의 확인이 필요함.

※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

2025타경52329

[물건 1] 1. 경기도 시흥시 장현동 장현지구단독232

[도로명주소] 경기도 시흥시 장현서4길 33

위 지상

철근콘크리트구조 경사지붕 4층 제2종근린생활시설(일반음식점) 및
단독주택(다가구주택)

1층 116.88㎡

2층 118.19㎡

3층 118.19㎡

4층 109.92㎡

체시의 1-1 옥탑 철근콘크리트구조 30.12㎡

2. 경기도 시흥시 장현동 616-4

대 256.2㎡

감정평가액

1,938,278,560

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회	2025.12.18	1,938,278,560	193,827,900
2회	2026.01.29	1,356,794,992	135,679,500
3회	2026.03.12	949,756,494	94,975,700
4회	2026.04.23	664,829,545	66,483,000

1. 일괄매각임. 목록 1. 건물의 체시의 건물 평가
및 매각에 포함.

2. 목록 1. 건물의 표시가 부동산등기사항증명서 기
재와 달리 건축물대장 기재 소재지는 "장현동 616-4"임
(구획정리 완료).

3. 목록1.의 1층은 근린생활시설로, 2층~4층은 다가
구주택으로 이용 중이며, 1층에는 각 폐업한 것으로 보
이는 상가2개, 2,3층은 각 2개 호, 4층에는 현관문 호
실표시가 없이 1개 호가 있음.

4. 목록2. 토지의 전면, 건물의 후면에는 6면 가량의
주차장이 있고 정 확한 면적 등은 별도의 확인이 필
요함.