

## 수원지방법원 안산지원

### 매각물건명세서

사건	2025타경51849 부동산임의경매			매각 물건번호	2	작성 일자	2025. 11. 12.	담임법관 (사법보좌관)	최송이	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2022.12.01.근저당권		배당요구종기	2025. 5. 21.		
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)	보 증 금	차 임	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
양승제	201호	현황조사	점포 임차인	2023.02.09~ 2028.02.08	170,000,000	157,570,000	2023.04.24	미상		
	202호	현황조사	점포 임차인	2023.02.09~ 2028.02.08	170,000,000	157,570,000	2023.04.24	미상		
	203호	현황조사	점포 임차인	2023.02.09~ 2028.02.08	170,000,000	157,570,000	2023.04.24	미상		
	204호	현황조사	점포 임차인	2023.02.09~ 2028.02.08	170,000,000	157,570,000	2023.04.24	미상		
	205호	현황조사	점포 임차인	2023.02.09~ 2028.02.08	170,000,000	157,570,000	2023.04.24	미상		
<p>&lt;비고&gt;                  양승제:상가건물임대차현황서상 보증금(170,000,000원)과 차임(157,570,000원)은 201호, 202호, 203호, 204호, 205호 전체 전유면적 합계(576.47㎡)에 대한 것임.</p>										
※ 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. 일괄매각 2. 201호-205호 각 호실을 격벽없이 일체로 '우리의원'으로 사용 중이나, 건축물현황도에 의하여 복원가능한 것으로 조사됨(감										

정평가시 기준)

※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

2025타경51849

[물건 2]

### 2. 1동의 건물의 표시

경기도 시흥시 장곡동 904-2, 904-3

장현노블레스

[도로명주소] 경기도 시흥시 인선길 21

전유부분의 건물의 표시

2층201호

철근콘크리트구조 114.21㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경기도 시흥시 장곡동 904-2

대 809㎡

2. 동 소 904-3

대 799.9㎡

대지권의종류 : 1, 2. 소유권

대지권의비율 : 1, 2. 1,608.9분의 64.738

### 3. 1동의 건물의 표시

경기도 시흥시 장곡동 904-2, 904-3

장현노블레스

[도로명주소] 경기도 시흥시 인선길 21

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕

5층 제2중근린생활시설

지2층 121.69㎡

지1층 1431.18㎡

1층 939.84㎡

2층 897.23㎡

3층 865.89㎡

4층 760.29㎡

5층 235.65㎡

옥탑2층 47.04㎡

옥탑1층 32.48㎡

전유부분의 건물의 표시

2층202호

철근콘크리트구조 120.89㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경기도 시흥시 장곡동 904-2

대 809㎡

2. 동 소 904-3

대 799.9㎡

-----  
대지권의종류 : 1, 2. 소유권  
대지권의비율 : 1, 2. 1,608.9분의 68.524

4. 1동의 건물의 표시

경기도 시흥시 장곡동 904-2, 904-3  
장현노블레스  
[도로명주소] 경기도 시흥시 인선길 21

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕  
5층 제2종근린생활시설  
지2층 121.69㎡  
지1층 1431.18㎡  
1층 939.84㎡  
2층 897.23㎡  
3층 865.89㎡  
4층 760.29㎡  
5층 235.65㎡  
옥탑2층 47.04㎡  
옥탑1층 32.48㎡

전유부분의 건물의 표시

2층203호  
철근콘크리트구조 137.23㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경기도 시흥시 장곡동 904-2  
대 809㎡  
2. 동 소 904-3  
대 799.9㎡

대지권의종류 : 1, 2. 소유권  
대지권의비율 : 1, 2. 1,608.9분의 77.787

5. 1동의 건물의 표시

경기도 시흥시 장곡동 904-2, 904-3  
장현노블레스  
[도로명주소] 경기도 시흥시 인선길 21

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕  
5층 제2종근린생활시설  
지2층 121.69㎡  
지1층 1431.18㎡  
1층 939.84㎡  
2층 897.23㎡  
3층 865.89㎡  
4층 760.29㎡  
5층 235.65㎡  
옥탑2층 47.04㎡  
옥탑1층 32.48㎡  
-----

전유부분의 건물의 표시

2층204호

철근콘크리트구조 101.48㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경기도 시흥시 장곡동 904-2  
대 809㎡

2. 동 소 904-3  
대 799.9㎡

대지권의종류 : 1, 2. 소유권

대지권의비율 : 1, 2. 1,608.9분의 57.522

6. 1동의 건물의 표시

경기도 시흥시 장곡동 904-2, 904-3

장현노블레스

[도로명주소] 경기도 시흥시 인선길 21

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕

5층 제2종근린생활시설

지2층 121.69㎡

지1층 1431.18㎡

1층 939.84㎡

2층 897.23㎡

3층 865.89㎡

4층 760.29㎡

5층 235.65㎡

옥탑2층 47.04㎡

옥탑1층 32.48㎡

전유부분의 건물의 표시

2층205호

철근콘크리트구조 102.66㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경기도 시흥시 장곡동 904-2  
대 809㎡

2. 동 소 904-3  
대 799.9㎡

대지권의종류 : 1, 2. 소유권

대지권의비율 : 1, 2. 1,608.9분의 58.191

감정평가액 4,252,000,000

회차 기 일 최저매각가격 매수신청보증금

---

1회	2025.12.02	4,252,000,000	425,200,000
2회	2026.01.13	2,976,400,000	297,640,000
3회	2026.02.24	2,083,480,000	208,348,000
4회	2026.04.07	1,458,436,000	145,843,600

---

1. 일괄매각
  2. 201호-205호 각 호실을 격벽없이 일체로 '우리의 원'으로 사용 중이나, 건축물현황도에 의하여 복원가능한 것으로 조사됨(감정평가지 기준)
-