

수원지방법원 안양지원

매각물건명세서

사건	2024타경103794 부동산강제경매 2025타경236(중복)			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 11. 24.	담임법관 (사법보좌관)	이상호	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2024.04.17. 근저당권		배당요구종기	2024. 7. 16.		
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 등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
BIAN CHEN GWEN	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2015.11.13	미상		
CUI YONG NAN	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2022.06.15	미상		
DUON G MINH HIEU	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2022.10.10	미상		
DUON G THAI NGUY EN	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2022.10.10	미상		
DUON G THUY ANH	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2022.10.10	미상		
HO HAI YEN	701호	현황조사	주거 임차인	미상	2,000,000	370,000	2021.07.05	미상		
JIANG HUISH U	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2021.09.24	미상		
JIN GUAN GZHE	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2022.05.20	미상		
JIN ZHIHU AN	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2023.02.03	미상		
JIN	미상	현황조사	주거	미상	미상	미상	2021.09.13	미상		

ZHIWE N			임차인						
LI YAN	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2021.03.03	미상	
LI ZHENG XIU	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2021.03.03	미상	
LIN LONG GUO	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2022.10.14	미상	
NAN MEISH U	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2022.10.14	미상	
	일부(4 층 방2칸)	권리신고	주거 임차인	2022.10.14 ~ 2024.10.13	90,000,000		2022.10.14	2022.07.25	2024.5.22.
SU HONG YI	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2011.06.09	미상	
WU SHUNY U	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2022.10.14	미상	
WU ZHEZH U	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2022.10.14	미상	
고은주	지하 101호 149.75 m ²	현황조사	점포 임차인	2013.12.19.~ 2015.12.18.	10,000,000	880,000	2014.01.03	미상	
김강순	504호	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2020.08.20	미상	
	일부(4 층 방2칸)	권리신고	주거 임차인	2020.08.20 ~	40,000,000	100,000	2020.08.20	2024.05.28	2024.5.28.
김도연	401호	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2021.06.09	미상	
김범준	801호	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2018.05.15	미상	
	801호 전부(방 2칸)	권리신고	주거 임차인	2018.05.14 ~ 2024.05.14	90,000,000		2018.05.15	2018.04.10 (2. 2020.04.22, 3. 2023.04.10)	2024.5.30.
김순자(JIN SHUNZ I)	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2024.04.10	미상	
김옥분	703호	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	1996.11.28	미상	

	일부(7층 방2칸)	권리신고	주거 임차인	1996.11.28 ~	13,000,000	300,000	1996.11.28	2002.04.03	2024.5.24.
김우람	503호	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2023.02.08	미상	
김청일(JIN QINGRI)	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2021.03.03	미상	
	일부(7층 704호)	권리신고	주거 임차인	2021.02.28 ~ 2025.02.27	65,000,000		2021.03.03	2021.03.04 (2. 2022.08.11)	2024.5.16.
누엔티논(NG UYEN THI NGON)	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2022.10.10	미상	
	403호	권리신고	주거 임차인	2022.10.10 ~ 2024.10.09	15,000,000	500,000	2022.10.10	2024.06.05	2024.6.13.
변성철(BIAN CHEN GZHE)	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2011.06.09	미상	
	일부(6층 방2칸)	권리신고	주거 임차인	2011.05 ~	50,000,000		2011.06.09	2022.05.02	2024.5.23.
신윤희	1층	현황조사	점포 임차인	미상	30,000,000	3,300,000	미상	미상	
유승훈	702호	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2022.03.08	미상	
유양숙	401호	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2024.04.29	미상	
	전부(401호)	권리신고	주거 임차인	2024.04.22~2026.04.21.	30,000,000	300,000	2024.04.29	2024.04.29	2024.7.11.
이영애(LI YINGAI)	501호	현황조사	주거 임차인	미상	30,000,000	210,000	2018.05.04	미상	
	일부(501호 방 1.5칸)	권리신고	주거 임차인	2018.04.21 ~ 2025.04.20	30,000,000	150,000	2018.05.04	2018.05.04 (2. 2022.06.30 3. 2024.04.23)	2024.5.16.
이재운	604호	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2022.02.03	미상	
	일부(6층 중 40㎡)	권리신고	점포 임차인	2021.12.02 ~ 2024.12.02	15,000,000	400,000	2022.02.03.		2024.7.3.
임국철(LIN GUOZHE)	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2018.05.04	미상	
	일부(501호)	권리신고	주거 임차인	2018.04.21 ~ 2025.04.20	30,000,000	150,000	2018.05.04	2018.05.04 (2.	2024.5.16.

	방1.5칸)							2022.06.30 3. 2024.04.23)		
장효준	702호	현황조사	주거 임차인	미상		미상	미상	2023.04.11	미상	
정건욱	503호	현황조사	주거 임차인	미상		미상	미상	2023.08.18	미상	
조민형	603호	현황조사	주거 임차인	미상		미상	미상	2018.07.06	미상	
	일부(6 층 방2칸)	권리신고	주거 임차인	2018.06.05 ~	60,000,000			2018.07.06	2018.07.06	2024.5.13.
주식회 사 서천사 랑요양 원	2층 201호 313㎡	현황조사	근린생 활시설 임차인	2024.04.05.~ 2027.04.04.		미상	미상	2024.04.19	미상	
주식회 사 포엔	503호	권리신고	주거 임차인	2023.04.25 ~	70,000,000			2023.08.18.	2024.05.24	2024.5.31.
주식회 사 포엔(2)	702호	권리신고	주거 임차인	2021.11.23 ~	65,000,000			2022.03.08.	2022.05.18	2024.5.31.
최호석(CUI HAOXI)	미상	현황조사	주거 임차인	미상		미상	미상	2022.05.20	미상	
	일부(5 층 방2칸)	권리신고	주거 임차인	2022.05.20 ~ 2025.04.25	10,000,000	450,000		2022.05.20	2022.05.20	2024.5.21.

<비고>

김청일(JIN QINGRI):보증금 65,000,000원 중 5,000,000원은 2022.08.11.에 증액되었으며, 증액분에 대한 확정일자는 2022.08.11.임

누엔티논(NGUYEN THI NGON):전입일자를 2022.10.11.자로 권리신고 하였으나, 외국인 등록사실증명서상 전입일자는 2022.10.10.자 임

이재운:전입일자를 기재하지 않고 권리신고 하였으나, 초본상 전입일자는 2022.02.03.자 임

임국철(LIN GUOZHE):임차인 이영애와 공동임차인임

주식회사 포엔:임차인 정건욱, 김우람은 권리신고한 주식회사 포엔의 직원임

주식회사 포엔(2):임차인 유승훈, 장효준은 권리신고한 주식회사 포엔의 직원임

※ 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
- 일괄매각 - 지층 및 1층~3층은 근린생활시설, 4층~8층은 주택으로 이용 - 4층~7층의 공부상 이용상황은 4층 근린생활시설 및 5층~7층 교육연구시설로 등재되어 있으나, 현황주거용으로 이용 - 1층 주차장 부분은 근린생활시설로 이용

※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

2024타경103794

[물건 1]

- 경기도 군포시 당동 747-34
대 163.2㎡
- 경기도 군포시 당동 747-35
대 147.7㎡
- 경기도 군포시 당동 747-34, 747-35
위 지상
알씨및 조적조 슬래브지붕 8층
근린생활시설 및 교육연구시설 및
주택
1층 187.79㎡
2층 211.64㎡
3층 211.64㎡
4층 211.64㎡
5층 211.64㎡
6층 211.64㎡
7층 211.64㎡
8층 91.45㎡
지층 237.40㎡
내역:지층 2층 3층 4층은 근린
생활시설,1층중 143.13㎡는
근린생활시설 44.68㎡는 주차장
5층 6층 7층은 교육연구실(대입
학원) 8층은 주택
(지층 1층 2층 3층 4층 5층 6층
7층은 알씨조, 8층은 조적조)

감정평가액	3,309,072,800		
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.01.20	3,309,072,800	330,907,300
2회	2026.02.24	2,647,258,000	264,725,800
3회	2026.03.31	2,117,806,000	211,780,600
4회	2026.04.28	1,694,245,000	169,424,500

- 일괄매각
- 지층 및 1층~3층은 근린생활시설, 4층~8층은 주택

으로 이용

- 4층~7층의 공부상 이용상황은 4층 근린생활시설 및
5층~7층 교육연구시설로 등재되어 있으나, 현황주거
용으로 이용

- 1층 주차장 부분은 근린생활시설로 이용
