

청 주 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2025타경50861 부동산강제경매 2025타경4568(병합) 2025타경50951(병합)			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 12. 23.	담임법관 (사법보좌관)	이수경	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	목록1,4: 2015.3.4. 근저당권 목록2: 2018.8.10. 근저당권 목록3,5,6: 2016.10.14. 근저당권			배당요구종기	목록1, 2 : 2025. 5. 23. 목록3 : 2025. 6. 9. 목록 4, 5, 6: 2025. 12. 3.	
부동산의 점유자와 점유의 권원, 점유할 수 있는 기간, 차입 또는 보증금에 관한 관계인의 진술 및 임차인이 있는 경우 배당요구 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 등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
㈜풀무원푸드 엔컬처 (계약자) 남인수 (점유자)	301호 전체	현황조사	주거 임차인		1,500만원	63만원	미전입			
권세현	202호 전체	현황조사	주거 임차인		1,000만원	70만원	2024.06.10			
	202호 전체	권리신고	주거 임차인	2024.06.06. 부터	10,000,000	700,000	2024.06.10.	2025.03.11	2025.3.11.	
김보연	402호 전체	현황조사	주거 임차인		1,000만원	63만원	2023.11.03			
김영오	403호 전체	현황조사	주거 임차인		1억4천만원		2024.05.10			
서미연	302호 전체	현황조사	주거 임차인		8,500만원		2021.11.03			
	302호 전체	권리신고	주거 임차인	2021.11.09. 부터	9,500만원		2021.11.03	2021.10.18.	2025.4.3.	
송우용	305호 전체	현황조사	주거 임차인		100만원	40만원	미전입			
이재련	2층 201호 남향으 로 약 55㎡	등기사항전 부증명서	전세권자	2024.11.15. 부터 2025.02.15. 까지	35,000,000					

	2층 201호	권리신고	주거 전세권 자	2024.11.15. 부터 2025.02.15. 까지	35,000,000			없음	2025.5.26.
이주현	303호 전체	현황조사	주거 임차인		9,000만원		2021.01.18		
전재우 (계약자) 전혁진 (점유자)	401호 전체	현황조사	주거 임차인		1,500만원	35만원	미전입 (점유자 전혁진 2024.06.24. 전입)		
	4층 401호 전체	권리신고	주거 임차인	2024.06.20. 부터	1,500만원	35만원	미전입 (점유자 전혁진 2024.06.24. 전입)	2025.03.10.	2025.3.10.
전혁진		현황조사	주거 임차인				2024.06.24		
정민기	3층 중 42㎡ (303호)	등기사항전 부증명서	전세권자	2019.01.31. 부터 2021.01.30. 까지	90,000,000				
차하균	2층 213.68 ㎡ 중 ㄱ,ㄴ,ㄷ, ㄹ,ㄱ의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가)부분 205호 약 25㎡	등기사항전 부증명서	주택임 차권자	2023.05.08. 부터	20,000,000	300,000	2023.05.08.	2023.05.08.	
	205호 전체	권리신고	주택임 차권자	2023.05.08.~ 2024.12.07.	2,000만원	월 30만원	2023.05.08.	2023.05.08.	2025.4.11.
최영수	2층 213.86 ㎡ 중 도면 표시 ㄱ,ㄴ,ㄷ, ㄹ,ㄱ의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가)부분 203호 약 55㎡	등기사항전 부증명서	주택임 차권자	2020.01.31. 부터	95,000,000		2020.01.31.	2020.01.16.	

	2층 213.86 ㎡ 중 도면표 시 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㄱ 의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가)부분 203호 약 55㎡	권리신고	주택임 차권자	2020.01.31. 부터	95,000,000		2020.01.31.	2020.01.16.	2025.3.7.
최지혁	204호 전체	현황조사	주거 임차인		300만원	42만원	미전입		

<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

일괄매각. 제시외 건물(감정평가서상 ㉠, ㉡, ㉢) 각 매각 포함.

제시외 건물 ㉠계단탑은 건축물대장상의 면적(24.28㎡)으로, ㉡다용도실은 목측 면적(약28.3㎡)으로, ㉢사무실은 목측 면적 약 6.21㎡이나 등기사항증명서와 건축물대장 면적 차이인 6.19㎡로 평가함.

목록1 지상의 주차장포장, 마당포장, 담장 등은 거래관행에 따라 토지에 함께 평가함.

목록3,5 현황상 주거나지 및 일부 도로임. 목록6 현황상 도로임.

※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

2025타경50861

[물건 1]

1. 충청북도 청주시 청원구 우암동 48-3
대 300m²
2. 충청북도 청주시 청원구 우암동 48-3, 50-25
[도로명주소] 충청북도 청주시 청원구 수동로 38-2
위 지상
철근콘크리트구조 (철근)콘크리트슬래브지붕 4층 단독주택
1층 30.01m²
2층 213.86m²
3층 213.86m²
4층 192.84m²

제시외 2-1 계단탑 철근콘크리트구조 24.28m²
2-2 다용도실 테라스 및 벽체이용 판넬조 28.3m²
2-3 사무실 지붕이용 판넬벽체 6.19m²
3. 충청북도 청주시 청원구 우암동 50-25
대 197m²
4. 충청북도 청주시 청원구 우암동 48-13
대 63m²
5. 충청북도 청주시 청원구 우암동 50-71
대 63m²
6. 충청북도 청주시 청원구 우암동 50-72
대 14m²

감정평가액		1,788,958,920	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.01.13	1,788,958,920	178,895,900
2회	2026.02.24	1,252,271,000	125,227,100
3회	2026.03.31	876,590,000	87,659,000

4회	2026.05.12	613,613,000	61,361,300
----	------------	-------------	------------

일괄매각. 제시외 건물(감정평가서상 ㉠, ㉡, ㉢) 각 매각 포함.
제시외 건물 ㉠계단탑은 건축물대장상의 면적(24.28㎡)으로,
㉡다용도실은 목측 면적(약28.3㎡)으로, ㉢사무실은 목측 면
적 약6.21㎡이나 등기사항증명서와 건축물대장 면적 차이인
6.19㎡로 평가함.

목록1 지상의 주차장포장, 마당포장, 담장 등은 거래 관행에
따라 토지에 함께 평가함.

목록3,5 현황상 주거나지 및 일부 도로임.

목록6 현황상 도로임.
