

대구지방법원 포항지원

매각물건명세서

사건	2025타경3741 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 3. 26.	담임법관 (사법보좌관)	남기영	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2025. 5. 1. 강제경매개시 결정			배당요구종기	2025. 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)	
이상엽	703호	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2022.02.24.~	160,000,000		2022.02.24.	2022.01.13.		
<p><비고> 이상엽:주택임차권등기일은 2024.3.6.이며, 임대차보증금반환채권을 신청채권자 주택도시보증공사에게 양도함</p> <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.</p> <p>등기된 부동산에 관한 권리 또는 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것 매수인에게 대항할 수 있는 을구 순위 12번 주택임차권등기(2024.3.6.등기)있음(임대차보증금 금 160,000,000원, 전입일 2022.2.24., 확정일자 2022.1.13.)배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함.</p> <p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p> <p>해당사항없음</p> <p>비고란</p>										

※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

2025타경3741

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

경상북도 포항시 북구 환호동 396-1, 451-3
환호해맞이그린빌2단지
202동
[도로명주소] 경상북도 포항시 북구 환호로 24

철근콘크리트구조 경사지붕 25층 아파트
지하3층 80.322㎡ 지하계단실
지하2층 94.722㎡ 지하계단실
지하1층 94.722㎡ 지하계단실
1층 523.283㎡
2층부터 21층까지 511.762㎡
22층부터 25층까지 339.792㎡

(부속건축물)

지하1층, 지상1층 철근콘크리트구조 평지붕
주민복지관(관리사무실, 경로당, 주민공동시설, 보육실) 614.684㎡
지상1층 벽돌구조 경사지붕 경비실1 14.290㎡
지상1층 벽돌구조 경사지붕 경비실2 9.100㎡
지상1층 벽돌구조 경사지붕 경비실3 9.100㎡
지상1층 벽돌구조 경사지붕 경비실4 9.100㎡
지하1층 철근콘크리트구조 평지붕 전기실(전기실, 발전기실) 240.425㎡
지하1,2층 철근콘크리트구조 평지붕 지하주차장1 3597.800㎡
지하1,2,3층 철근콘크리트구조 평지붕 지하주차장2 4224.920㎡
지하1,2층 철근콘크리트구조 평지붕 지하주차장3 2829.320㎡
지하1,2층 철근콘크리트구조 평지붕 지하주차장4 4034.550㎡

전유부분의 건물의 표시

7층703호
철근콘크리트조 59.97㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경상북도 포항시 북구 환호동 396-1
 대 21232㎡
 2. 동 소 451-3
 대 12㎡

대지권의종류 : 1, 2. 소유권
대지권의비율 : 1, 2. 21,244분의 28.8357

감정평가액

161,000,000

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.02.09	161,000,000	16,100,000
2회	2026.03.23	112,700,000	11,270,000
3회	2026.04.20	78,890,000	7,889,000
4회	2026.05.18	55,223,000	5,522,300
