

대구지방법원 포항지원

매각물건명세서

사건	2025타경3518 부동산임의경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 2. 13.	담임법관 (사법보좌관)	김병대	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2022. 6. 2. 근저당권			배당요구종기	2025. 4. 16.	
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 성명	점유 부분	정보출처 구분	점유의 권원	임대차기간 (점유기간)	보증금	차입	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
강영은	1층	현황조사	점포 임차인	2021.03.15.~ 2023.03.14.	10,000,000	1,000,000	2021.03.02.			
	1층 전부	권리신고	점포 임차인	2025.03.23.~ 2028.03.22.	10,000,000	800,000	2021.03.02.	2024.03.24.	2025.4.7.	
김수현	202호	현황조사	주거 임차인	2024.1~	5,000,000	월 40만원	미전입	확정일자 받지 않았다고 함		
	2층	권리신고	주거 임차인	2025.01.04.~ 2026.01.03.	5,000,000	400,000	미기재	미기재	2025.4.14.	
심수민		현황조사	주거 점유자				2023.11.09.			
이정아		현황조사	주거 점유자				2023.02.27.			
<p><비고></p> <p>강영은:현황조사내역은 현황조사보고서에 첨부된 상가건물임대차 현황서에 따라 기재하였으며, 권리신고 및 배당요구신청서상 확정일자는 2024. 3. 24.로 기재되어 있으나 상가건물 임대차 현황서상 확정일자는 2025. 3. 24.임.</p> <p>김수현:전입세대 확인서에는 나타나지 않음.</p> <p>심수민:전입세대 확인서에 따라 기재함.</p> <p>이정아:전입세대 확인서에 따라 기재함.</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>										
등기된 부동산에 관한 권리 또는 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것										
해당사항없음										

매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요
해당사항없음
비고란
일괄매각 건물 1~3층 계단내벽 상당부분 파손되어 이를 고려하여 평가함. 건물 3층 내부 다락부분 감안 평가.

※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

2025타경3518

[물건 1]

- 경상북도 포항시 북구 양덕동 752-11
대 198.8㎡
- 경상북도 포항시 북구 양덕동 752-11
[도로명주소] 경상북도 포항시 북구 장량주택로 10
위 지상
철근콘크리트구조 슬라브지붕 3층 단독주택 및 제1종근린생활시설
1층 제1종근린생활시설(소매점) 105.3㎡
2층 다가구주택 105.3㎡
3층 다가구주택 105.3㎡

감정평가액		801,108,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.03.30	392,542,000	39,254,200
2회	2026.04.27	274,779,000	27,477,900
3회	2026.06.01	192,345,000	19,234,500
4회	2026.06.29	134,641,000	13,464,100
일괄매각 건물 1~3층 계단내벽 상당부분 파손되어 이를 고려하여 평가함. 건물 3층 내부 다락부분 감안 평가.			