

## 부산지방법원 동부지원

### 매각물건명세서

사건	2024타경6460 부동산임의경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 4. 1.	담임법관 (사법보좌관)	김태균	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2022.07.28. 근저당권		배당요구종기	2025. 1. 20.		
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)	
김광훈	204동 4호	현황조사	점포 임차인	2024.04.23.~ 2026.04.22.	60,000,000	600,000	2024.04.24			
	전부	권리신고	점포 임차인	2024.04.23.~ 2026.04.22.	60,000,000	600,000	2024. 4. 24.		2025.1.16.	
<p>&lt;비고&gt;</p> <p>김광훈:권리신고 및 배당요구신청서에 사업자등록신청일이 2021. 3. 19.로 기재되어 있으나, 현황조사서에 첨부된 상가건물임대차현황서에는 사업자등록신청일이 2024. 4. 24.로 기재되어 있으므로 이를 기준으로 작성함.</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</p> <p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p> <p>비고란</p> <p>감정평가서에 따르면, 공부상 지하 1층이나 동측 도로에서 현황 1층임. 본 물건은 인근 호(204-2, 204-3호)와 벽체 경계없이 근린생활시설(상호 : kichinito)로 이용중임. 건축물현황도를 참고하면 건축물대장 작성 당시 본 물건과 인근 호(204-2, 204-3호)는 각 호의 출입문 및 경계벽 등으로 경계를 알아 볼 수 있어 각 위치를 특정할 수 있고 구조상 독립성을 갖추어 있으며 그 위치와 평가대상 물건의 면적을 산정할 수 있음. 사후적으로 경계벽이 철거된 시점과 경위는 과거 소유자 및 임차인의 필요에 의해 철거된 것으로 예상됨. 기준시점 현재 경계벽은 없지만 외부에서 보이는 외벽 및 기둥으로 각 호의 경계가 표시되어 있으며 경계벽을 설치한다면 구조상 독립성을 갖추는데에 문제없을 것으로 판단됨. 경계벽의 복원비용은 시공방법이나 마감 등 선택에 따라 그 비용이 차이가 날것으로 판단 됨.</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

2024타경6460

### [물건 1]

#### 1. 1동의 건물의 표시

부산광역시 기장군 기장읍 시랑리 736

오시리아스위첸마티에

204동

[도로명주소] 부산광역시 기장군 기장읍 동부산관광7로 17

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 근린생활시설

지1층 573.92㎡

#### 전유부분의 건물의 표시

지1층204-4호

철근콘크리트구조 37㎡

#### 대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 부산광역시 기장군 기장읍 시랑리736

대 24726.1㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 24,726.1분의 15.1

감정평가액

676,000,000

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회	2026.01.06	676,000,000	67,600,000
2회	2026.02.10	473,200,000	47,320,000
3회	2026.03.24	331,240,000	33,124,000
4회	2026.04.28	231,868,000	23,186,800

감정평가서에 따르면, 공부상 지하 1층이나 동측 도로에서 현황 1층임. 본 물건은 인근 호(204-2, 204-3호)와 벽체 경계없이 근린생활시설(상호 : kichinito)로 이용중임. 건축물현황도를 참고하면 건축물대장 작성 당시 본 물건과 인근 호(204-2, 204-3호)는 각 호의 출입문 및 경계벽 등으로 경계를 알아 볼 수 있어 각 위치를 특정할 수 있고 구조상 독립성을 갖추어 있으며 그 위치와 평가대상 물건의 면적을 산정할 수 있음. 사후적으로 경계벽이 철거된 시점과 경위는 과거 소유자 및 임차인의 필요에 의해 철거된 것으로 예상됨. 기준시점 현재 경계벽은 없지만 외부에서 보이는 외벽 및 기둥으로 각 호의 경계가 표시되어 있으며 경계벽을

설치한다면 구조상 독립성을 갖추는데에 문제없을 것으로 판단됨. 경계벽의 복원비용은 시공방법이나 마감 등 선택에 따라 그 비용이 차이가 날것으로 판단 됨.