

서울남부지방법원

매각물건명세서

사건	2025타경9803 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 11. 11.	담임법관 (사법보좌관)	황승환	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2025.04.25. 경매개시결정			배당요구종기	2025. 7. 28.	
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)	
김동각	전부	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2021.10.19.~	379,000,000		2021.10.18.	2021.09.29.		
주택도 시보증 공사	전부	권리신고	주거 임차권 자	2021.10.19.~ 2023.10.18.	379,000,000		2021.10.18.	2021.09.29.	2025.6.27.	
<p><비고> 주택도시보증공사: 경매신청채권자이고, 주택임차권자 김동각의 임차보증금반환채권을 승계함.</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 임차인 및 주택임차권승계인 주택도시보증공사는 매수인에 대하여 배당받지 못하는 잔액에 대한 임대차보증금 반환 청구권을 포기하고, 임차권등기를 말소하는 것을 조건으로 매각</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

2025타경9803

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 강서구 염창동 274-2, 274-3, 274-4, 274-5, 274-6

에이치밸리움2차

[도로명주소] 서울특별시 강서구 공항대로61길 10-6

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층 오피스텔 및 다세대주택 및 근린생활시설

지2층 132.82㎡

지1층 361.11㎡

지1층 55.74㎡

1층 86.23㎡

1층 98.08㎡

2층 176.07㎡

2층 32.9㎡

3층 204.48㎡

4층 204.48㎡

5층 204.48㎡

6층 204.48㎡

7층 204.48㎡

8층 204.48㎡

9층 204.48㎡

10층 204.48㎡

11층 158.46㎡

12층 158.46㎡

옥탑1층 18.52㎡ (연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

제8층 제804호

철근콘크리트구조 35.89㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 강서구 염창동 274-2

대 156.2㎡

2. 동 소 274-3

대 135.8㎡

3. 동 소 274-4

도로 58.5㎡

4. 동 소 274-5

대 130.1㎡

5. 동 소 274-6

대 157.9㎡

대지권의종류 : 1, 2, 3, 4, 5. 소유권

대지권의비율 : 1, 2, 3, 4, 5. 638.5분의 10.04

감정평가액	419,000,000
-------	-------------

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2025.12.04	419,000,000	41,900,000
2회	2026.01.29	335,200,000	33,520,000
3회	2026.03.19	268,160,000	26,816,000
4회	2026.04.28	214,528,000	21,452,800

임차인 및 주택임차권승계인 주택도시보증공사는 매수인에 대하여 배당받지 못하는 잔액에 대한 임대차보증금 반환 청구권을 포기하고, 임차권등기를 말소하는 것을 조건으로 매각
