

창원지방법원 진주지원

매각물건명세서

사건	2025타경652 부동산임의경매		매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 11. 10.	담임법관 (사법보좌관)	장영규	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음	최선순위 설정	2021.4.26.[근저당권]		배당요구종기	2025. 7. 2.		
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)
김보라	2층전 체 86.88㎡	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2018.11.28.~	50,000,000		2018.10.26.	2018.10.25.	
	2층전 체 86.88㎡	권리신고	주거 임차권 자	2018.11.28.~	50,000,000		2018.10.26.	2018.10.25	2025.5.21.
김원주		현황조사	주거 임차인				2024.03.04		
임연홍	3층45 ㎡	현황조사	점포 임차인	2019.01.16.~	5,000,000	300,000	2019.01.16		
하지원		현황조사	주거 임차인				2020.02.11		
	1층중 일부34. 63㎡	권리신고	주거 임차인	2020.02.28.~	20,000,000		2020.02.11	2020.2.12	2025.6.5.
홍진우		현황조사	주거 임차인				2021.08.03		
	1층중 일부약 70㎡	권리신고	주거 임차인	2021.07.31.~	20,000,000	350,000	2021.08.03.	2021.07.20.	2025.6.12.
<p><비고></p> <p>김보라:대항력주의 요함.</p> <p>김원주:임대차관계 불분명.</p> <p>임연홍:부동산현황조사보고서 첨부 상가건물임대차현황서에 의함, 대항력주의 요함.</p> <p>하지원:대항력주의 요함.</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</p>									

경우에는 배당받지 못한 잔액이 매수인에게 인수되게 됨을 주의하시기 바랍니다.
등기된 부동산에 관한 권리 또는 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것
매수인에게 대항할 수 있는 목록[2]을구 순위 6번 임차권등기(2024.3.15.등기) 있음 (임대차보증금 50,000,000원, 전입일 2018.10.26. 확정일자 2018.10.25.) 배당에서 보증금이 전액 배당되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함.
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요
비고란
-일괄매각. -제시외 건물[감정서상 'ㄱ'] 매각포함. -지상에 식재된 조경수(동백나무 등)은 토지에 포함하여 평가함. -대항력 주의요함.

※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

2025타경652

[물건 1]

- 경상남도 진주시 상대동 196-31
대 200.1㎡
- 경상남도 진주시 상대동 196-31
[도로명주소] 경상남도 진주시 대신로291번길 5-2
위 지상
철근콘크리트조 시멘트벽돌조 및
경량철골조 판넬지붕 3층주택
근린생활시설및보일러실
1층103.87㎡
2층86.88㎡
3층45㎡
지하12㎡
시멘트블록조 슬래브지붕 단층
변소1㎡

제시외 2-1 다용도실 및 보일러실 샷시조 샷시지붕 2층소재 4.2㎡

감정평가액		404,952,400	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2025.12.01	404,952,400	40,495,300
2회	2026.01.19	283,467,000	28,346,700
3회	2026.03.16	198,427,000	19,842,700
4회	2026.04.27	138,899,000	13,889,900

-일괄매각.
-제시외 건물[감정서상 'ㄱ'] 매각포함.
-지상에 식재된 조경수(동백나무 등)은 토지에 포함
하여 평가함.
-대항력 주의요함.