

인천지방법원

매각물건명세서

사건	2025타경509895 부동산임의경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 4. 17.	담임법관 (사법보좌관)	신기복	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2022. 1. 3. 근저당권		배당요구종기	2025. 9. 1.		
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)	
임승민	리치타 위 1층 108,109, 111호	현황조사	점포 임차인	2024.10.02.~ 2026.10.02.	100,000,000	4,000,000	2024.10.08.			
<p><비고></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>-일괄매각</p> <p>-본건 목록1. 2.는 두개의 호실 내부 분리벽을 헐고 하나의 호실로 통합하여 이용중이며, 외벽과 내부벽에 의하여 복도나 다른 호실과 명확히 구분됨.</p> <p>-본건 목록1. 2.는 전부 식당으로 이용하다 영업이 중단된 상태임.</p> <p>-본건 목록1. 2.는 폐문으로 내부 확인은 못하고 외부에서 살펴보고 관리실 직원에게 탐문 한 결과 본건 내부에 사이의 벽을 헐고 하나의 호실로 사용하고 있고 내부에 두호실의 경계표지나 건물번호 표지는 설치되지 않은 것으로 추정되나 건축물현황도에 의하여 각 호실의 위치가 특정되고 건축물대장에 면적이 특정되므로 복원이 용이한 것으로 보임(현황조사보고서 참조).</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

2025타경509895

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

인천광역시 남동구 서창동 704-2

주건축물제1동

[도로명주소] 인천광역시 남동구 서창남순환로216번길 36

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 제2종근린생활시설

지1층 1027.78㎡

1층 913.31㎡

2층 939.5㎡

3층 705.36㎡

4층 705.36㎡

5층 705.36㎡

전유부분의 건물의 표시

1층108호

철근콘크리트구조 87.36㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 인천광역시 남동구 서창동 704-2

대 1438.1㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 1,438.1분의 39.94

2. 1동의 건물의 표시

인천광역시 남동구 서창동 704-2

주건축물제1동

[도로명주소] 인천광역시 남동구 서창남순환로216번길 36

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 제2종근린생활시설

지1층 1027.78㎡

1층 913.31㎡

2층 939.5㎡

3층 705.36㎡

4층 705.36㎡

5층 705.36㎡

전유부분의 건물의 표시

1층109호

철근콘크리트구조 66.69㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 인천광역시 남동구 서창동 704-2

대 1438.1m²

대지권의종류 : 1. 소유권
대지권의비율 : 1. 1,438.1분의 30.49

감정평가액		1,397,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.05.08	1,397,000,000	139,700,000
2회	2026.06.15	977,900,000	97,790,000
3회	2026.07.16	684,530,000	68,453,000
4회	2026.08.18	479,171,000	47,917,100

-일괄매각

-본건 목록1. 2.는 두개의 호실 내부 분리벽을 헐고 하나의 호실로 통합하여 이용중이며, 외벽과 내부벽에 의하여 복도나 다른 호실과 명확히 구분됨.

-본건 목록1. 2.는 전부 식당으로 이용하다 영업이 중단된 상태임.

-본건 목록1. 2.는 폐문으로 내부 확인은 못하고 외부에서 살펴보고 관리실 직원에게 탐문 한 결과 본건 내부에 사이의 벽을 헐고 하나의 호실로 사용하고 있고 내부에 두호실의 경계표지나 건물번호 표지는 설치되지 않은 것으로 추정되나 건축물현황도에 의하여 각 호실의 위치가 특정되고 건축물대장에 면적이 특정되므로 복원이 용이한 것으로 보임(현황조사보고서 참조).