

서울남부지방법원 매각물건명세서

사건	2025타경8318 부동산임의경매			매각 물건번호	2	작성 일자	2026. 1. 29.	담임법관 (사법보좌관)	손병현	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2022.10.24.근저당권			배당요구종기	2025. 5. 15.	
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)	
주식회 사 제네시스글로 벌(대표 양세훈)	1009호 (33.000 0㎡)	현황조사	사무실 임차인	2024.04.19.~ 2025.04.18.	5,000,000	500,000	2024.04.19.(상 가건물임대차 현황서)	미상		
최호천	1009호 (91.000 0㎡)	현황조사	미상 임차인	2021.03.01.~ 2023.02.28.	8,000,000	1,600,000	2021.03.11.(상 가건물임대차 현황서)	미상		
<비고> 최호천:채무자점소유자 주식회사 알에이치마케팅의 대표자 사내이사 양세영의 진술에 의하면 임차인 최호천은 퇴거하였다고 함.										
※ 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.										
등기된 부동산에 관한 권리 또는 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것										
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요										
비고란										
1. 소유자와 임차인 주식회사 제네시스글로벌이 공간을 구분하여 사용하고 있다고 함(임차인은 출입문 입구 우측의 작은 사무실 공간 2개를 사용중).										
2. 특별매각조건 매수신청보증금 최저매각가격의 20%										

※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

2025타경8318

[물건 2]

2. 1동의 건물의 표시

서울특별시 구로구 구로동 170-5
우림이비지센타
[도로명주소] 서울특별시 구로구 디지털로33길 28

철근콘크리트조 철근콘크리트평스라브지붕 14층 공장 및 근린생활시설

지하2층 7,684.38㎡

지하1층 7,544.05㎡

1층 1,663.47㎡

2층 3,038.08㎡

3층 3,350.26㎡

4층 3,350.26㎡

5층 3,350.26㎡

6층 3,350.26㎡

7층 3,350.26㎡

8층 3,350.26㎡

9층 3,350.26㎡

10층 3,350.26㎡

11층 3,350.26㎡

12층 3,350.26㎡

13층 3,350.26㎡

14층 3,350.26㎡

옥탑1층 358.71㎡(계단실,기계실-연면적 제외)

옥탑2층 409.17㎡(물탱크실,기계실-연면적 제외)

전유부분의 건물의 표시

제10층 제1009호
철근콘크리트조
136.49㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 구로구 구로동 170-5
공장용지 9382㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 9,382분의 34.94

감정평가액 921,000,000

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.03.24	471,552,000	94,310,400
2회	2026.04.29	377,242,000	75,448,400
3회	2026.06.11	301,794,000	60,358,800
4회	2026.07.29	241,435,000	48,287,000

특별매각조건 매수신청보증금 최저매각가격의 20%