

서울중앙지방법원

매각물건명세서

사건	2024타경126254 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 2. 13.	담임법관 (사법보좌관)	박미정	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2024.09.09. 근저당권		배당요구종기	2025. 11. 14.		
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)	
강구현		현황조사	상가 임차인	2019/07/01~ 2021/07/01	20,000,000	1,700,000	2019.07.02.			
김상직		현황조사	주거 임차인				2025.02.18.			
방하은	203호	현황조사	상가 임차인	2024/08/07~ 2026/08/06	10,000,000	900,000	2024.08.26.			
	203호	권리신고	상가 임차인	2024.08.07.~	10,000,000	900,000	2024.08.26.		2025.11.14.	
오선미	102호	현황조사	상가 임차인	2024/05/10~ 2026/05/09	10,000,000	300,000	2025.01.07.			
	102호	권리신고	상가 임차인	2022.05.10.~ 2025.11.12.	10,000,000	300,000	2025.01.07.		2025.11.12.	
이정태		현황조사	주거 임차인				2024.05.24.			
최수정		현황조사	주거 임차인				2023.03.06.			
	3층 전체	권리신고	주거 임차인	2023.03.01.~	1차 30,000,000원 2차 60,000,000원	1차 1,200,000원 2차 2,300,000원	2023.03.06.	2차: 2024.10.08.	2025.11.11.	
<비고> 방하은: 배당요구신청서에 월세 990,000원으로 기재, 계약서상은 900,000원 오선미: 현황조사서와 점유개시일 상이										
※ 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
일괄매각. 제시외 건물 포함 옥내, 옥외 주차장 3면 불법용도변경(영업장 외 영업), 위반면적 61.53㎡ (감정평가서 참조)

※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

2024타경126254

[물건 1]

- 서울특별시 중구 남산동2가 46-1
대 191.7m²
- 서울특별시 중구 남산동2가 46-1
[도로명주소] 서울특별시 중구 퇴계로20나길 24
위 지상
연와조 스라브위기와 3층
근린생활시설, 단독주택
1층 86.92m²
(제1종근린생활시설-소매점)
2층 86.92m²
(제2종근린생활시설-사무소)
3층 63.87m²
(단독주택)
지층 104.10m²
(주차장 및 보일러실)

- 제시외 2-1 주상기타 경량철골구조 7m²
2-2 주상기타 샷시조 및 판넬조 5m²
2-3 주상기타 샷시조 및 판넬조 14.7m²

감정평가액 2,902,455,000

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.03.04	2,902,455,000	290,245,500
2회	2026.04.08	2,321,964,000	232,196,400
3회	2026.05.13	1,857,571,000	185,757,100
4회	2026.06.17	1,486,057,000	148,605,700

일괄매각. 제시외 건물 포함