

서울북부지방법원

매각물건명세서

사건	2025타경12712 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 1. 6.	담임법관 (사법보좌관)	최희상	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2020.10.22.근저당권		배당요구종기	2025. 9. 5.		
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 록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
오민석	202호	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2020.08.10.	미상		
	202호	권리신고	주거 임차인	2020.8.11.~2 022.8.10.	410,000,000		2020.8.10.	2020.5.26.	2025.8.28.	
<p><비고> 오민석:이 사건 경매신청채권자임</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 가치분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것</p> <p>해당사항없음</p> <p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p> <p>해당사항없음</p> <p>비고란</p> <p>대항력 있는 임차인 있음(배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함)</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

2025타경12712

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 중랑구 중화동 325-46, 325-47, 325-96, 325-98

우연캐슬

[도로명주소] 서울특별시 중랑구 중랑천로25길 12

철근콘크리트구조 경사스라브지붕 5층 도시형생활주택 및 근린생활시설

1층 67.39㎡

2층 175.89㎡

3층 175.89㎡

4층 171.08㎡

5층 113.44㎡

전유부분의 건물의 표시

2층202호

철근콘크리트구조 59.33㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 중랑구 중화동 325-46

대 112.4㎡

2. 동 소 325-47

대 92.9㎡

3. 동 소 325-96

대 130㎡

4. 동 소 325-98

대 114㎡

대지권의종류 : 1, 2, 3, 4. 소유권

대지권의비율 : 1, 2, 3, 4. 449.3분의 46.34

감정평가액 447,000,000

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
----	-----	--------	---------

1회	2026.03.10	447,000,000	44,700,000
----	------------	-------------	------------

2회	2026.04.14	357,600,000	35,760,000
----	------------	-------------	------------

3회	2026.05.19	286,080,000	28,608,000
----	------------	-------------	------------

4회	2026.06.23	228,864,000	22,886,400
----	------------	-------------	------------