

서울북부지방법원

매각물건명세서

사건	2024타경118337 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 9. 10.	담임법관 (사법보좌관)	문상준	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	1번: 김전숙지분 2006.06.07. 압류, 김영석 지분 2014.07.04. 압류 / 2번: 09.06.09. 압류		배당요구종기	2025. 1. 6.		
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)	
강진호	302호 약29㎡	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2019.01.31.	110,000,000		2019.01.31.	2019.01.28.		
김상민	미상	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2008.03.10	미상		
김우일	502호 약43㎡	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2017.05.28.	130,000,000		2017.05.12.	2017.05.12.		
김유진	503호	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2020.03.06	미상		
남경수	미상	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2020.07.24	미상		
문가람	402호	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2024.07.19	미상		
문찬술	4층 402호	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2020.01.28.	180,000,000		2020.01.22.	2020.01.22.		
	4층 402호	권리신고	주거 임차권 자	2020.01.28.~ 2024.07.24.	180,000,000		2020.01.22.	2020.01.22.	2024.12.26.	
박상환	5층501 호	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2019.08.05	미상		
	5층 일부(50 1호)	권리신고	기타 임차인	2019.08.10.~ 2024.12.현재	85,000,000		2019.08.05.	2019.08.05.	2024.12.21.	
배윤경	603호 약35㎡	등기사항전 부증명서	주거 임차권	2020.02.23.	140,000,000		2020.02.24.	2020.02.24.		

			자							
	603호	현황조사	미상 임차인	미상		미상	미상	2020.02.24	미상	
	일부(6 층 방1칸) 603호	권리신고	주거 임차인	2020.02.23. 부터 2024.12.현재 까지	140,000,000			2020.02.24.	2020.02.24.	2024.12.5.
서정연	406호	현황조사	미상 임차인	미상		미상	미상	2020.02.20	미상	
	406호	권리신고	기타 임차인	2020.02.19.~ 2024.12.현재	110,000,000			2020.02.20.	2020.02.20.	2024.12.11.
신서윤	504호	현황조사	미상 임차인	미상		미상	미상	2016.04.01	미상	
	일부(5 층 방1칸) 504호	권리신고	주거 임차인	2016.04.01. 부터 2024.11.현재 까지	130,000,000			2016.04.01.	2016.04.01.(보증금 120,000,000 원) / 2018.03.30.(보증금 10,000,000 증액)	2024.11.4.
원창희	604호 약39㎡	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2020.02.27.	120,000,000			2020.06.15.	2020.03.23.	
이경희	미상	현황조사	미상 임차인	미상		미상	미상	2018.02.14	미상	
이교윤	305호 약20㎡	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2010.03.02.	80,000,000			2010.03.02.	2020.03.04.	
이슬	304호 30㎡	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2018.03.06.	100,000,000			2018.03.06.	2018.03.06.	
	미상	현황조사	미상 임차인	미상		미상	미상	2018.03.06	미상	
	일부(3 층 방1칸)	권리신고	주거 임차인	2018.03.06. 부터 2024.11.현재 까지	100,000,000			2018.03.06.	2018.03.06.	2024.11.7.
이연수	301호 29㎡	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2019.08.31.	90,000,000			2019.08.29.	2019.08.29.	
	3층301 호	현황조사	미상 임차인	미상		미상	미상	2019.08.29	미상	
	일부(3 층 방1칸)	권리신고	주거 임차인	2019.08.31. 부터 2024.11.현재	90,000,000			2019.08.29.	2019.08.29.	2024.11.22.

				까지					
이찬용	401호 20㎡	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2014.03.02.	70,000,000		2014.02.27.	2014.02.27.(5천5백만원) / 2024.01.10.(1천5백만원 증액)	
이현규	306호 약20㎡	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2015.02.23.	60,000,000		2015.02.26.	2015.02.26.(5천만원) / 2019.01.22.(1천만원 증액)	
	일부(3 층 방1칸) 306호	권리신고	주거 임차권 자	2015.02.23. 부터 2024.12.현재 까지	60,000,000		2015.02.26.	1차 2015.02.26.(50,000,000원) / 2차 2019.01.22.(10,000,000원 증액)	2024.12.20.
장태형	505호	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2017.01.23	미상	
	일부(5 층 방1칸) 505호	권리신고	주거 임차인	2017.01.23. 부터 2024.11.현재 까지	160,000,000		2017.01.23.	2017.01.23.(보증금 155,000,000 원) / 201902.13.(보증금 5,000,000원 증액)	2024.11.4.
전기출	404호 약30㎡	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2018.01.16.	120,000,000		2018.02.13.	2018.02.13.	
전준호	404호 약30㎡	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2018.01.16.	120,000,000		2018.02.13.	2018.02.13.	
정대영	407호 약20㎡	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2019.07.19.	70,000,000		2019.07.19.	2019.07.19.	
정성은	303호 약30㎡	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2018.02.23.	110,000,000		2018.03.02.	2018.03.02.	
	미상	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2018.03.02	미상	
	일부(3 층 방1칸)	권리신고	주거 임차인	2018.02.23. 부터 2024.12.현재 까지	110,000,000		2018.03.02.	2018.03.02.	2024.12.12.
주식회 사	일부(5 층	권리신고	주거 임차인	2020.02.24. 부터	130,000,000		2020.03.06.	2020.03.05.	2024.12.10.

국민관광(김유진)	503호)			2024.12.현재까지					
주식회사 지에프오렌지검품소	2층	현황조사	미상 임차인	2013.11.27.	80,000,000	2,500,000	2013.11.27./2024.03.08.	2013.11.27.(임료 1,100,000원)/2024.03.08.(임료 1,400,000원 증액)	
최우진	4층403호	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2018.08.14	미상	
	4층403호	권리신고	미상 임차인	2018.08.15.~2025.01.현재	130,000,000		2018.08.14.	2018.08.14.	2025.1.2.
표희선	3층308호	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2019.09.23	미상	
	308호	권리신고	주거 임차인	2019.09.21.부터 2024.11.현재까지	50,000,000		2019.09.23.	2019.09.23.	2024.11.25.

<비고>

김유진:임차인 김유진은 임차인 주식회사 국민관광 소속 직원임(24.12.17.자 확인서)
 전기출:임차권자 전준호와 공동임차인
 전준호:임차권자 전기출과 공동임차인
 주식회사 국민관광(김유진):임차인 김유진은 주식회사 국민관광 소속 직원임(24.12.17.자 확인서)

※ 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. 일괄매각. 제시외 건물 포함
2. 지분매각임. 공유자 우선매수신고 제한 있음(공유자 우선매수신청을 한 공유자는 당해 매각기일 종결 전까지 보증금을 제공하여야 하며, 매수신청권리를 행사하지 않는 경우에는 차회 기일부터는 우선권이 없음)
3. 매각대상 부동산 중 일부의 공유자는 우선매수권 행사할 수 없음
4. 본건 건물3층은 공부상 소매점이나 현황 원룸(8개호)으로, 4층은 공부상 독서실이나 현황 원룸(7개호)로 사용중인 것으로 호별 표시가 되어 있으며, 본건 건물 5층 및 6층의 도면상 호별배치 및 호수 또한 다소 상이한 것으로 호별 표시(5층 : 공부상 4개호이나 현황5개호, 6층: 공부상3개호이나 현황5개호)가 되어 있으므로, 입찰시 참고 요함(감정평가서 참고 할 것).

※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

2024타경118337

[물건 1]

- 서울특별시 성북구 안암동5가 136-19
대 336㎡

매각지분 김영석(공유자) 지분 23분의 10 전부, 김선숙(공유자) 지분 23분의 3 전부

- 서울특별시 성북구 안암동5가 136-8, 133-23, 133-24, 136-19, 136-44
위 지상
철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 제2종근린생활시설,소매점,다가구용
단독주택

지1층	320.1㎡
1층	147.21㎡
2층	285.53㎡
3층	270.33㎡
4층	253.13㎡
5층	229.08㎡
6층	187.98㎡

- 제시외 2-1 계단실,원룸 철근콘크리트조, (철근)콘크리트지붕 36.9㎡
2-2 계단,엘리베이터실 철근콘크리트조, (철근)콘크리트지붕 22.7㎡
2-3 계단,엘리베이터실 철근콘크리트조, (철근)콘크리트지붕 22.7㎡

매각지분 김영석(공유자) 지분 5분의 2 전부, 김선숙(공유자) 지분 5분의 1 전부

감정평가액

2,859,995,320

회차

기일

최저매각가격

매수신청보증금

1회	2026.01.13	2,859,995,320	285,999,600
2회	2026.02.26	2,287,996,000	228,799,600
3회	2026.03.31	1,830,397,000	183,039,700
4회	2026.05.07	1,464,318,000	146,431,800

- 일괄매각. 제시외 건물 포함
- 지분매각임. 공유자 우선매수신고 제한 있음(공유자 우선매수신청을 한 공유자는 당해 매각기일 종결 전 까지 보증금을 제공하여야 하며, 매수신청권리를 행사

하지 않는 경우에는 차회 기일부터는 우선권이 없음)

3. 매각대상 부동산 중 일부의 공유자는 우선매수권 행사할 수 없음

4. 본건 건물3층은 공부상 소매점이나 현황 원룸(8개호)으로, 4층은 공부상 독서실이나 현황 원룸(7개호)로 사용중인 것으로 호별 표시가 되어 있으며, 본건 건물 5층 및 6층의 도면상 호별배치 및 호수 또한 다소 상이한 것으로 호별 표시(5층 : 공부상 4개호이나 현황 5개호, 6층: 공부상3개호이나 현황5개호)가 되어 있으므로, 입찰시 참고 요함(감정평가서 참고 할 것).
