

서울북부지방법원

매각물건명세서

사건	2024타경119668 부동산임의경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 12. 4.	담임법관 (사법보좌관)	양제륜	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2017.01.25 근저당권		배당요구종기	2025. 1. 9.		
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)
정혜선	미상	현황조사	미상 임차인	미상	미상		미상	2010.02.08	미상	
홍순철	미상	현황조사	미상 임차인	미상	미상		미상	2012.07.19	미상	
<비고>										
정혜선:채무자겸 소유자 정재학의 누나임.										
※ 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 -감정평가서에 의하면 본건 지상에 수목 및 화단에 사용된 석재 등은 토지에 포함 평가함. -현황조사서에 의하면 입구 대문 및 대문 우측에 문이 1개 있음(현황조사서 상 사진참조). -현황조사서 상 본건 주소지에 동거인으로 정혜선과 홍순철이 등록되어있었으나, 2025.11.6.자 제출한 소유자 파산자 정재학의 파산관재인 김태환 보정서의 전입세대확인서(2025.11.5.자)상 소유자를 제외한 동거인으로 등록된 이는 없음										

※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

2024타경119668

[물건 1]

- 서울특별시 중랑구 면목동 532-74
대 168m²
- 서울특별시 중랑구 면목동 532-74
[도로명주소] 서울특별시 중랑구 용마산로52길 3
위 지상
연와조 평옥개지붕 단층주택
지층 44.63m²
1층 84.66m²

제시외 2-1 보일러실 등 벽돌조 및 샷시조 등 4.5m²
2-2 차고 및 창고 벽돌조 등 9.72m²
2-3 창고 및 화장실 벽돌조 등 1.65m²

감정평가액		1,184,992,880	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2025.12.02	1,184,992,880	118,499,300
2회	2026.01.13	947,994,000	94,799,400
3회	2026.02.26	758,395,000	75,839,500
4회	2026.03.31	606,716,000	60,671,600

일괄매각. 제시외 건물 포함