

서울북부지방법원

매각물건명세서

사건	2024타경121586 부동산임의경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 12. 10.	담임법관 (사법보좌관)	양제륜	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2012. 4. 26. 근저당권		배당요구종기	2025. 2. 4.		
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)	
조사된 임차내역없음										
<비고>										
※ 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										
-감정평가서에 의하면 본건은 인접호수와 경계벽 없이 사용하고 있는 통칭 오픈상가로서 건물번호표지 및 바닥경계표지는 육안으로 확인되지아니함. -본건 감정인(인원감정평가사사무소)의 2025.7.4.자 사실조회회신서에 따르면 1. 본건은 건축법상 판매시설(요건 : 전체 바닥면적 1,000m 이상, 본건 3,123.9m)로 건축물대장상 등재되어 있으나, 위 사진 및 기평가서에 전술한 바와 같이 경계표지 및 건물번호 표지는 부착되어있지 않음 2. 구분건물로 되는 당시에 경계벽의 존부는 인근 탐문에도 알 수 없으며, 현재 경계벽의 제거 등으로 독립성을 상실한 것이 일시적인지 여부는 평가사가 판단할 수 있는 영역이 아님. 다만 건축물대장 및 건축물현황도 등에 따라 경계벽의 복원은 가능할 것으로 판단된다고 회신함. -신청채권자의 2025.7.10.자 회신서에 의하면 건물의 관리주체인 신아타운(02-3422-4561)에 확인한 결과 본건 상가건물은 오픈상가로 확인되었으며 지하1층 평면도가 제출됨.										

※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

2024타경121586

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 중랑구 신내동 666
신아타운
[도로명주소] 서울특별시 중랑구 봉화산로 194

철근콘크리트조 평스라브지붕 12층
판매, 근린생활, 업무, 교육연구, 운동시설

1층 1597.44m²
2층 1704.44m²
3층 1704.44m²
4층 1704.44m²
5층 1704.44m²
6층 1700.06m²
7층 1700.06m²
8층 1700.06m²
9층 1700.06m²
10층 1700.06m²
11층 1700.06m²
12층 1261.08m²
옥탑1층 199.52m²
옥탑2층 146.32m²
지하1층 2355.45m²
지하2층 2355.45m²
지하3층 2355.45m²
지하4층 2355.45m²
지하5층 1830.19m²

전유부분의 건물의 표시

지하1층비13호
철근콘크리트조

14.04m²

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 중랑구 신내동 666
대 3123.9m²

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 3,123.9분의 2.71

감정평가액

41,000,000

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.01.13	41,000,000	4,100,000
2회	2026.02.26	32,800,000	3,280,000
3회	2026.03.31	26,240,000	2,624,000
4회	2026.05.07	20,992,000	2,099,200
