

서울북부지방법원

매각물건명세서

사건	2025타경10706 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 2. 26.	담임법관 (사법보좌관)	정한수	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2022.7.14. 가압류			배당요구종기	2025. 4. 3.	
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)	
양진영	4층402 호	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2024.7.17	미상		
정정훈	제4층 제402 호 전부	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2021.11.15.~	290,000,000		2021.11.15.	2021.10.27.		
주택도 시보증 공사(정 정훈)	제4층 제402 호 전부	권리신고	주거 주택임 차권자	2021.11.15.~ 2023.11.15.	290,000,000		2021.11.15.	2021.10.27.	2025.3.24.	
<p><비고></p> <p>정정훈:주택도시보증공사에게 보증금반환채권 및 주택임차권자로서 권리를 양도함 주택도시보증공사(정정훈):임차권자 정정훈으로부터 보증금반환채권 및 주택임차권자로서 권리를 양수함</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 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것</p> <p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p> <p>비고란</p> <p>. 제시외 건물 포함. . 감정평가서에 의하면 제시외 건물은 주된 건물에 포함하여 평가하였다고 함. .주택도시보증공사가 임차보증금에 대하여 우선변제권만 주장하고 대항력은 포기한다는 확인서를 제출(보증금전액을 변제받지 못하더라도 매수인에 대한 잔존 임대차보증금 반환청구권을 포기하고 임차권등기 말소에 동의함).</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

2025타경10706

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 강북구 우이동 23-34, 23-35
[도로명주소] 서울특별시 강북구 삼양로163가길 24

철근콘크리트구조 평스라브지붕
5층 공동주택(다세대주택)
지1층 62.9㎡
1층 12.28㎡
2층 146.37㎡
3층 146.37㎡
4층 131.59㎡
5층 119.72㎡
옥탑1층 12.28㎡ (연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

4층402호
철근콘크리트구조 59.75㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 강북구 우이동 23-34
대 145㎡
2. 동 소 23-35
대 139㎡

대지권의종류 : 1, 2. 소유권
대지권의비율 : 1, 2. 284분의 30.59

제시외 1-1 주택일부 (벽체등이용)패널조등 13㎡

감정평가액		274,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.03.31	274,000,000	27,400,000
2회	2026.05.07	219,200,000	21,920,000
3회	2026.06.09	175,360,000	17,536,000
4회	2026.07.14	140,288,000	14,028,800

. 제시외 건물 포함.