

서울북부지방법원

매각물건명세서

사건	2024타경119576 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 9. 24.	담임법관 (사법보좌관)	김태현	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2022. 6. 9. 압류		배당요구종기	2025. 1. 13.		
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)	
김정수	제402호 전부	등기사항전 부증명서	주택임 차권자	2021.05.03. ~	225,000,000		2021.05.03.	2021.04.08.		
주택도 시보증 공사	제402호 전부	권리신고	주거 임차인	2021.05.03. ~ 2023.05.02.	225,000,000		2021.05.03.	2021.04.08.	2024.12.31.	
<비고> 주택도시보증공사:경매신청채권자로 임차권자 김정수의 임대차보증금반환채권을 대위변제함으로써 발생한 구상금채권 보전을 위하여 임차인의 우선 변제권을 행사하는 것임.										
※ 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 가치분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것										
을구 4번 2023. 1. 18.자 주택임차권등기(대항력 있는 임차인으로 배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 잔액부분에 대하여 말소되지 아니함)										
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요										
비고란										

※1: 매각목적물에서 제외되는 미등기건물 등이 있을 경우에는 그 취지를 명확히 기재한다.

2: 매각으로 소멸되는 가등기담보권, 가압류, 전세권의 등기일자가 최선순위 저장권등기일자보다 빠른 경우에는 그 등기일자를 기재한다.

부동산의 표시

2024타경119576

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 중랑구 상봉동 104-48, 104-52, 104-53, 104-55, 104-56, 104-58
케이제이캐렌시아
[도로명주소] 서울특별시 중랑구 면목로92다길 18(상봉동)

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 11층 업무시설.도시형생활주택.근린생활
시설

지1층 197.7m²

1층 87.88m²

2층 179.23m²

3층 179.23m²

4층 178.89m²

5층 178.89m²

6층 178.89m²

7층 234.23m²

8층 234.23m²

9층 234.23m²

10층 234.23m²

11층 163.97m²

옥탑1층 23.56m²(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

4층402호

철근콘크리트구조 18.7m²

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 중랑구 상봉동 104-48
대 151.4m²
2. 동 소 104-52
대 93.6m²
3. 동 소 104-53
대 87.9m²
4. 동 소 104-55
대 87.6m²
5. 동 소 104-56
대 97.2m²
6. 동 소 104-58
도로 88.3m²

대지권의종류 : 1, 2, 3, 4, 5, 6. 소유권

대지권의비율 : 1, 2, 3, 4, 5, 6. 606분의 7.11

감정평가액	239,000,000
-------	-------------

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2025.11.04	97,894,000	9,789,400
2회	2025.12.09	78,315,000	7,831,500
3회	2026.01.20	62,652,000	6,265,200
4회	2026.03.04	50,122,000	5,012,200
