

# 서울중앙지방법원

## 매각물건명세서

사건	2025타경102447 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 11. 26.	담임법관 (사법보좌관)	이승식	전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2023.09.15. 압류		배당요구종기	2025. 6. 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(체류지변경신고) 일자·사업자등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
SHLKE NOVA AINUR A		현황조사	주거 임차인				2025.02.05	미상		
김아름	704호 전부	등기사항전부증명서	주거 임차권자	2022.04.08.	310,000,000		2022.04.07.	2022.03.08.		
주택도시보증공사	704호	권리신고	주거 임차인	2022.04.08	310,000,000		2022.04.07	2022.03.08	2025.6.2.	
<p>&lt;비고&gt; 주택도시보증공사:경매신청채권자로 임차인 김아름의 임차보증금반환채권 양수인임(대항력및우선변제권 승계)</p> <p>※ 최선순위 설정일자보다 대항요건을 먼저 갖춘 주택·상가건물 임차인의 임차보증금은 매수인에게 인수되는 경우가 발생할 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 매수인에게 대항할 수 있는 을구 3번 임차권등기(임대차보증금 310,000,000원, 전입일자 2022.04.07. 확정일자 2022.03.08.)가 있으므로 배당에서 전액 변제되지 아니하면 잔액은 매수인에게 인수될 수 있음.</p> <p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p>										
비고란										

※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

2025타경102447

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 동작구 상도1동 519-1  
더포레스트  
[도로명주소] 서울특별시 동작구 매봉로 25

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 9층 업무시설(오피스텔-47호)

지1층 124.56 m<sup>2</sup>  
지1층 48.91 m<sup>2</sup>  
지1층 13.16 m<sup>2</sup>  
1층 48.91 m<sup>2</sup>  
1층 13.16 m<sup>2</sup>  
1층 6.6 m<sup>2</sup>  
2층 144.12 m<sup>2</sup>  
3층 144.12 m<sup>2</sup>  
4층 144.12 m<sup>2</sup>  
5층 144.12 m<sup>2</sup>  
6층 144.12 m<sup>2</sup>  
7층 102.92 m<sup>2</sup>  
8층 102.92 m<sup>2</sup>  
9층 102.92 m<sup>2</sup>  
옥탑1층 13.16 m<sup>2</sup>

전유부분의 건물의 표시

7층704호  
철근콘크리트구조 16.4 m<sup>2</sup>

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 동작구 상도1동 519-1  
대 422.5m<sup>2</sup>

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 437.9분의 11.675

감정평가액 224,000,000

회차 기 일 최저매각가격 매수신청보증금

1회	2025.12.11	224,000,000	22,400,000
2회	2026.01.22	179,200,000	17,920,000
3회	2026.03.05	143,360,000	14,336,000
4회	2026.04.09	114,688,000	11,468,800

-----  
-----  
-----