

# 의정부지방법원 남양주지원

## 매각물건명세서

사건	2024타경77662 부동산임의경매 2024타경84486(병합)		매각 물건번호	2	작성 일자	2026. 2. 19.	담임법관 (사법보좌관)	김영주	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음		최선순위 설정	목록3(2020.6.9.근저당권) 목록5(2024.9.9.근저당권)		배당요구종기	2024. 9. 4. / 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 등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)
김종관		현황조사	주거 임차인				2018.11.19		
안철호		현황조사	주거 임차인				2018.10.29		
정순정	목적물 전부	현황조사	점포 임차인	2013.09.28 ~ 현재	20,000,000	6,000,000	2013.10.11		
<p>&lt;비고&gt;</p> <p>1. 위 점유자들에 대한 정보는 2024타경84486 사건의 현황조사보고서에 의함</p> <p>2. 상가건물임대차현황서에 의하면 임차인 정순정의 차임 내역은 확인되지 않음</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>1. 일괄매각. 제시외 건물 포함(단, 감정평가서(2024타경84486)상 제시외건물 ㉠ 컨테이너는 매각에서 제외)</p> <p>2. 목록 3. 토지 중 일부를 타인이 점유하여 사용 중(평가에서 제외, 감정평가서 참조 요)</p> <p>3. 2025.10.27.자 및 2026.1.14.자로 임차인 정순정으로부터 금 409,876,610원의 유치권 관련 신고서가 접수되었음(현 소유자의 사실확인서를 첨부하여 해당 건물의 신축비용은 유치권 신고자가 부담하였다고 주장).</p> <p>4. 2026.1.12.자로 채권자 농업협동조합자산관리회사로부터 유치권의 성립요건이 결여됐다는 사유로 위 유치권에 관한 권리배제 신청서가 접수되었음</p>									

5. 최저매각가격은 2024타경84486 사건 감정평가서상 가격에 의함

※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

2024타경77662

[물건 2]

3. 경기도 구리시 인창동 576-22  
대 919m<sup>2</sup>

제시외 3-1 창고 일반철골구조 기타지붕(인슈패널)중2층 107.1m<sup>2</sup>  
3-2 창고 철파이프조랙산지붕 1층 27.6m<sup>2</sup>  
3-3 창고 판넬조판넬지붕1층 15m<sup>2</sup>

5. 경기도 구리시 인창동 576-22  
[도로명주소] 경기도 구리시 동구릉로 50(인창동)  
위 지상  
일반철골구조 기타지붕철골조, 인슈패널지붕  
2층 제2종근린생활시설(수리점)  
1층 163.25m<sup>2</sup>  
2층 53.9m<sup>2</sup>

감정평가액 9,105,228,100

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.03.10	9,105,228,100	910,522,900
2회	2026.04.14	6,373,660,000	637,366,000
3회	2026.05.19	4,461,562,000	446,156,200
4회	2026.06.23	3,123,093,000	312,309,300

1. 일괄매각. 제시외 건물 포함(단, 감정평가서(2024 타경84486)상 제시외건물 ㉠ 컨테이너는 매각에서 제외)

2. 목록 3. 토지 중 일부를 타인이 점유하여 사용 중 (평가에서 제외, 감정평가서 참조 요)

3. 2025.10.27.자 및 2026.1.14.자로 임차인 정순정 으로부터 금 409,876,610원의 유치권 관련 신고서가 접수되었음(현 소유자의 사실확인서를 첨부하여 해당 건물의 신축비용은 유치권 신고자가 부담하였다고 주장).

4. 2026.1.12.자로 채권자 농업협동조합자산관리회사 로부터 유치권의 성립요건이 결여됐다는 사유로 위 유치권에 관한 권리배제 신청서가 접수되었음

5. 최저매각가격은 2024타경84486 사건 감정평가서상 가격에 의함

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