

인천지방법원

매각물건명세서

사건	2024타경525135 부동산임의경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 12. 15.	담임법관 (사법보좌관)	신기복	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2011.4.18. 근저당권			배당요구종기	2025. 11. 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)	
김민자	중앙빌딩 지하1층 일부	현황조사	점포 임차인	2024.3.28.~ 2026.3.28	5,000,000	700,000	2024.4.4.			
김재순	일부(2층 중 면적 12평)	권리신고	점포 임차인	2023.10.23. ~현재까지	4,000,000	380,000	2008.7.22.		2024.7.17.	
서대석	중앙빌딩 1층 102호	현황조사	점포 임차인	2016.6.7.~ 2018.6.7	10,000,000	680,000	2016.6.29.	2016.6.29.		
	일부 [1층102호 (면적 약 39.6㎡)]	권리신고	점포 임차인	2016.6.7.~ 현재까지	10,000,000	680,000	2016.6.29.	2016.6.29.	2025.10.30.	
이인숙	중앙B/D 4층	현황조사	점포 임차인	2008.6.24.~ 2010.6.23		100,000	2008.6.25.			
	일부 (4층 401호)	권리신고	점포 임차인	2021.7.23.~ 현재까지	2,000,000	200,000			2025.10.29.	
이지산업 개발(주), 장호실		현황조사	점포 임차인		3,000,000	150,000	2001.5.23.			
이희순		현황조사	주거 임차인				1992.7.18.			
임경호	1층	현황조사	점포 임차인	2014.3.1~ 2016.2.29.	20,000,000	550,000	2015.10.16.			
	일부 (1층 중 42.9754㎡)	권리신고	점포 임차인	2023.3.20.~ 2025.3.19.	20,000,000	700,000	2024.3.20.	2024.3.20.	2024.5.23.	
전소영	1층 일부호	현황조사	점포 임차인	2021.6.30.~ 2023.6.30.	15,000,000	750,000	2021.7.12			

	일부 (1층 일부호 약 45㎡)	권리신고	점포 임차인	2021.6.30.~ 현재까지	15,000,000	750,000	2021.7.12.	2024.5.24.	2024.7.15.
정미숙	201호	현황조사	점포 임차인	2023.8.2~ 2026.8.10.	10,000,000	380,000	2023.09.18.	2023.09.18.	
	일부(201호, 2층 중 33.0580㎡)	권리신고	점포 임차인	2023.8.2.~ 2026.8.10.	10,000,000	380,000	2023.9.18.	2023.9.18.	2024.5.20.
조영식	중앙빌딩 지하1층 일부호	현황조사	점포 임차인	2022.6.27~ 2024.6.27.	10,000,000	600,000	2023.5.2.		
	일부 (지하 96.05㎡)	권리신고	점포 임차인	2022.6.27.~ 2024.6.27.	10,000,000	500,000	2022.6.28.		2024.7.4.
지경근	중앙빌딩 101호	현황조사	점포 임차인	2005.6.30~ 2007.6.30.	2,000,000	300,000	2005.8.19.		
	일부 (1층 1호 면적 15평)	권리신고	점포 임차인	2018.8.13.~ 현재까지	5,000,000	700,000	2005.8.19.	2025.10.23.	2025.10.23.
홍순표		현황조사	사무실 임차인				2021.2.18.		
홍은영	일부(5층 중 501호 면적 75㎡)	등기사항 전부 증명서	주거 임차인		5,000,000	350,000	2014.2.3.	2014.2.3.	
		현황조사	주거 임차인				2014.2.3.		
	전부	권리신고	주거 임차인	2014.1.26.~ 2016.1.25.	5,000,000	350,000	2014.2.3.		2025.8.20.

<비고>

이희순:채무자의 배우자임(2025.2.11.자 가족관계증명서상)

조영식:2024.6.11.폐업(2024.7.3.자 폐업사실증명서 상)

홍은영:주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일은 2024.6.14.임, 확정일자는 등기사항증명서에 표시된 일자로 기재함

※ 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

-일괄매각. 제시외 건물 포함(감정평가서 참조)

-등기사항증명서상 용도는 1층 소매점, 2층 의원, 4층 의원, 5층 한의원 및 주택, 지하 태권도장이고, 일반건축물대장상 용도는 1층 소매점, 2층 사무소 및 이용원, 4층 의원, 5층 한의원 및 주택, 지하 휴게음식점 및 단란주점인데, 현황은 1층 소매점 및 식당, 2층 미용실 및 이용원, 4층 사무소(일부 공실), 5층 주택, 지하 노래방(일부 공실)으로 각각 이용중 임.

-가변용 벽체로 되어 있어 수시로 층호수가 변경되어 층호수 파악이 어려움

-오래된 5층 건물로 엘리베이터 없음

※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

2024타경525135

[물건 1]

- 인천광역시 남동구 구월동 1182-2
대 319.8㎡
- 인천광역시 남동구 구월동 1182-2
[도로명주소] 인천광역시 남동구 남동대로 704-1
위 지상
철근콘크리트조 슬래브지붕 5
층 근린시설및 주택
1층 189.81㎡(소매점)
2층 189.81㎡(의원)
3층 189.81㎡(사무소)
4층 189.81㎡(의원)
5층 189.81㎡(한의원)
90.98㎡
주택 98.83㎡)
지하 189.81㎡(태권도장)

- 제시외 2-1 창고 등 블럭조 및 벽돌조 등 강판지붕 단층 68㎡
2-2 창고 파이프조 강판지붕 단층 9㎡
2-3 계단실 철근콘크리트조 슬래브지붕 단층 21㎡
2-4 창고 파이프조 천막지붕 단층 9㎡

감정평가액 2,188,810,820

회차	기일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.01.22	2,188,810,820	218,881,100
2회	2026.03.05	1,532,167,000	153,216,700
3회	2026.04.07	1,072,516,000	107,251,600
4회	2026.05.08	750,761,000	75,076,100

-일괄매각. 제시외 건물 포함(감정평가서 참조)
-등기사항증명서상 용도는 1층 소매점, 2층 의원, 4층 의원, 5층 한의원 및 주택, 지하 태권도장이고, 일
반건축물대장상 용도는 1층 소매점, 2층 사무소 및 이
용원, 4층 의원, 5층 한의원 및 주택, 지하 휴게음식점
및 단란주점인데, 현황은 1층 소매점 및 식당, 2층
미용실 및 이용원, 4층 사무소(일부 공실), 5층 주택,
지하 노래방(일부 공실)으로 각각 이용중 임.

-가면용 벽체로 되어 있어 주시로 층호수가 변경되어
층호수 파악이 어려움
-오래된 5층 건물로 엘리베이터 없음

