

인천지방법원

매각물건명세서

사건	2024타경11230 부동산임의경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 10. 30.	담임법관 (사법보좌관)	임장춘	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2012. 2. 21. 근저당권		배당요구종기	2024. 11. 28.		
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)	
조사된 임차내역없음										
<p><비고></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, 기호2.는 지분매각, 공유자우선매수권 적용 안됨. 2. 등기사항전부증명서상 표제부에 등재된 남동구 만수동 73-8토지는 1993. 4. 8.자로 만수동 72-43번지와 합병되어 말소됨. 본건 기호 2토지는 집합건축물대장에 표시되어 있는 대지의 일부로 전유부분에 포함하여 평가.(감정서 참조) 3. 기호 1은 인접한 호수와 경계를 구분할 수 있는 벽체나 견고한 표식이 설치되어 있지 아니한 오픈형 상점으로, 정확한 호별 위치 및 면적확인을 위해서는 정밀측량이 필요함.(감정서 및 현황조사서 참조) 4. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 제2조 경계표지, 제3조 건물번호표지의 요건을 구비하지 못하고 있으므로 매수인이 이를 구비할 필요성이 있음.</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

2024타경11230

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

인천광역시 남동구 만수동 72-46, 73-8, 73-18
에이동
[도로명주소] 인천광역시 남동구 만수로 39

철근콘크리트조 및 경량철골조
슬래브 및 스테이트조립식 판넬
지붕 3층 근린생활시설, 판매시
설 및 교육연구시설
에이동
1층 4073.745㎡
2층 2469.32㎡
3층 1416.65㎡
지하 3579.555㎡

전유부분의 건물의 표시

1층 125-1호
철근콘크리트 및 경량철골조
10.92㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 인천광역시 남동구 만수동 72-46
대 3745㎡
대지권의종류 : 1. 소유권
대지권의비율 : 1. 3,745분의 6.820

2. 인천광역시 남동구 만수동 73-18

잡종지 2,442㎡

매각지분 갑구 순위번호 618번 유한회사 정진부동산컨설팅투자자문 지분 중 2442분의 3.983

감정평가액		89,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2025.12.12	89,000,000	8,900,000
2회	2026.01.27	62,300,000	6,230,000
3회	2026.03.10	43,610,000	4,361,000

4회 2026.04.10

30,527,000

3,052,700

1. 일괄매각, 기호2.는 지분매각, 공유자우선매수권 적용 안됨.
 2. 등기사항전부증명서상 표제부에 등재된 남동구 만수동 73-8토지는 1993. 4. 8.자로 만수동 72-43번지와 합병되어 말소됨. 본건 기호 2토지는 집합건축물대장에 표시되어 있는 대지의 일부로 전유부분에 포함하여 평가.(감정서 참조)
 3. 기호 1은 인접한 호수와 경계를 구분할 수 있는 벽체나 견고한 표식이 설치되어 있지 아니한 오픈형 상점으로, 정확한 호별위치 및 면적확인을 위해서는 정밀 측량이 필요함.(감정서 및 현황조사서 참조)
 4. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 제2조 경계표지, 제3조 건물번호표지의 요건을 구비하지 못하고 있으므로 매수인이 이를 구비할 필요성이 있음.
-