

# 서울서부지방법원

## 매각물건명세서

사건	2024타경65415 부동산강제경매			매각 물건변 호	1	작성 일자	2026. 1. 16.	담임법관 (사법보좌관)	조동혁	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순 위 설정	2021.09.07. 가압류		배당요구종기	2025. 3. 26.		
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)
김원철	103동 1001호	현황조사	주거 임차인					2019.11.07		
	전부	권리신고	주거 임차인	2019.11.07. ~ 현재	1차 : 136,000,000 / 2차 : 142,000,000 / 3차 : 148,000,000			2019.11.07.	1차 : 2019.11.01. / 2차 : 2020.10.22.( 증액 6,000,000원) / 3차 : 2021.11.03.( 증액6,000,00 0원)	2025.1.31.
<b>&lt;비고&gt;</b> 김원철:증액 6,000,000원(확정일자 2020.10.22) , 증액 6,000,000원(확정일자 2021.11.03)										
※ 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										
<b>비고란</b> 1. 본건은 미정리 등의 사유로 인하여 대지권 등기가 되어있지 않은 상태로서 등기사항전부증명서 및 토지대장상 토지의 대지권확인이 불가능하나, 거래관행상 건물 및 대지권이 일체로 거래되는 바 본 평가에서는 추후 적정 대지권이 이전될 것을 전제로 하여 적정 대지지분을 구분건물에 포함하여 건물과 대지권을 일체로 감정평가함(감정평가서 참조)										

2. 토지이용계획확인서상 "도시개발구역<도시개발법> 및 재정비촉진지구(2023-11-28)<도시재정비 촉진을 위한 특별법> "으로 지정되어 있음(감정평가서 참조)
3. 은평구청 회신서(2025.09.04.자)에 의하면, 이 사건 목적물은 서고 제2004-367(2004.11.20.)호로 은평뉴타운 도시개발사업으로 최초결정되고, 서고 제2006-357(2006.10.19.)호로 은평재정비촉진지구 지정 및 촉진계획결정된 은평재정비촉진지구 도시개발사업구역 내 토지로 현재 매매각부지가 있어 지구전체 사업준공이 늦어지고 있는 사항이나 본 토지는 기매각토지로 사업완료되었다는 회신이 있음. 기타 자세한 사항은 위 구청(전화번호 : 02-351-7422)에서 확인 요망

※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

2024타경65415

### [물건 1]

#### 1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 은평구 진관동 60

은평뉴타운솔하임

103동

[도로명주소] 서울특별시 은평구 통일로 1080

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평지붕 19층 업무시설(오피스텔),  
아파트(도시형생활주택원룸형)

1층 159.512m <sup>2</sup>	3층 736.209m <sup>2</sup>
4층 736.209m <sup>2</sup>	5층 736.209m <sup>2</sup>
6층 736.209m <sup>2</sup>	7층 736.209m <sup>2</sup>
8층 736.209m <sup>2</sup>	9층 736.209m <sup>2</sup>
10층 736.209m <sup>2</sup>	11층 736.209m <sup>2</sup>
12층 736.209m <sup>2</sup>	13층 736.209m <sup>2</sup>
14층 736.209m <sup>2</sup>	15층 571.685m <sup>2</sup>
16층 571.685m <sup>2</sup>	17층 604.047m <sup>2</sup>
18층 604.047m <sup>2</sup>	19층 604.047m <sup>2</sup>

#### 전유부분의 건물의 표시

10층1001호

철근콘크리트구조 18.717m<sup>2</sup>

#### 대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 은평구 진관동 60  
대 4945.4m<sup>2</sup>

감정평가액

150,000,000

회차

기일

최저매각가격

매수신청보증금

1회	2026.02.24	150,000,000	15,000,000
2회	2026.03.31	120,000,000	12,000,000
3회	2026.05.26	96,000,000	9,600,000
4회	2026.06.30	76,800,000	7,680,000