

인천지방법원 부천지원

매각물건명세서

사건	2024타경53237 부동산임의경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 2. 24.	담임법관 (사법보좌관)	이민호	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	목록1,2: 2020.11.26.근저 당		배당요구종기	2025. 1. 24.		
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)	
권경환		현황조사	주거 임차인				2016.09.05			
김경민	303호	현황조사	주거 임차인				2024.07.17			
김미혜	표기상 2층 201호 전부(약 28㎡)	권리신고	주거 임차인	2021.06.21.~	70,000,000		2021.06.21.	2021.06.21.	2025.1.17.	
김민중	1층 3호	현황조사	점포 임차인	2020.06.15~2 021.06.14		620,000	2020.09.25			
김영애	305호	현황조사	주거 임차인				2021.07.12			
김용원	402호	현황조사	주거 임차인				2020.10.06			
	402호	권리신고	주거 임차인	2020.10.05 ~	100,000,000		2020.10.06	2020.10.06	2024.12.5.	
김재원	403호	현황조사	주거 임차인				2021.12.16			
	403호	권리신고	주거 임차인	2021.12.16 ~	110,000,000		2021.12.16	2021.12.16	2024.11.21.	
김태정	202호	현황조사	주거 임차인				2024.05.14			
	표기상 2층 202호	권리신고	주거 임차인	2024.05.14.~	70,000,000		2024.05.14.	2024.05.14	2025.1.13.	

	전부(약 48㎡)								
김현희	1층 일부	현황조사	점포 임차인	2016.07.10~2018.07.09	5,000,000	400,000	2016.07.15		
박경민	103호	현황조사	점포 임차인	2020.03.31~2021.03.30	4,000,000	400,000	2023.02.17		
송순이	203호	현황조사	주거 임차인		125,000,000		2022.05.30		
	203호 전부	권리신고	주거 임차인	2022.05.30 ~	125,000,000		2022.05.30	2022.05.30	2024.12.18.
유상철	205호	현황조사	주거 임차인				2023.03.13		
	표기상 2층 205호 전부(약 30㎡)	권리신고	주거 임차인	2023.03.13.~	50,000,000		2023.03.13.	2023.03.13.	2025.1.3.
이상선	201호	현황조사	주거 임차인				2021.08.27		
이승훈	1층 상가 후면 좌측 101호 12㎡	권리신고	점포 임차인	2023.12.08.~	5,000,000	350,000	2023.4.3.		2025.1.24.
이효진	301호	현황조사	주거 임차인				2020.10.22		
	표기상 3층 301호 전부(약 33.06㎡)	권리신고	주거 임차인	2020.10.22.~	65,000,000		2020.10.22.	2020.10.22.	2025.1.16.
장계화	102호	현황조사	점포 임차인	2021.05.16~	10,000,000	500,000	2021.05.20		
	1층 중 102호 26.44㎡	권리신고	점포 임차인	2022.08.01.~	10,000,000	500,000	2021.05.20.	2021.05.20.	2025.1.17.
정상원	3층 303호	등기사항전부증명서	주거 전세권자	2024.7.3.-2026.7.2.	70,000,000				
	표기상 3층 303호 전부(약	권리신고	주거 전세권자	2024.07.03.~	70,000,000				2025.1.16.

	42.9㎡)								
최서환	302호	현황조사	주거 임차인				2020.07.16		
	3층 302호 전부	권리신고	주거 임차인	2020.07.16.~	80,000,000		2020.07.16.	2020.07.16.	2025.1.8.

<비고>

김미혜:임차인 이상선과 동거인임.
유상철:최초계약은 보증금이 40,000,000원이었다가 계약서 작성없이 10,000,000원 증액하고 영수증 작성함.
이승훈:상가건물임대차현황서는 발급이 불가하다는 김포세무서 발행의 접수증이 첨부됨
장계화:1차계약 보증금 5,000,000원에 월세 500,000원 이었다가 2차계약에서 보증금 10,000,000원에 월세 500,000원으로 증액함.
정상원:2024. 7. 3.자 전세권설정

※ 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
본건 토지 지상에 소재하는 바닥포장, 조경수등은 토지에 포함하여 평가
목록2. 건물은 일반건축물대장상 위반건축물로 등재(위반내용: 무단대수선/무단증축, 시정명령내용: 자진원상복구 명령) 된바 원상회복여부, 이행강제금등 확인후 입찰요망
목록2. 건물의 건축물현황도 4층 중 일부에 다락이 소재하고 감정평가에 포함하여 평가
목록2. 건물의 2-4층의 공부상 면적에 건축물현황도상의 (확장형)발코니 부분 면적이 산입되어 있지 않으나, 본 평가에서는 (확장형)발코니 부분을 각층 건물에 포함하여 평가
목록2. 건물의 옥탑층 의 계단실 등은 부합물로서 포함하여 평가
목록2. 건물의 2-4층이 무단증축되어 건축물대장상 2-3층 각 2가구 4층 1가구이나, 현황 2-3층 각 4가구 4층 3가구임

- ※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

2024타경53237

[물건 1]

1. 경기도 김포시 장기동 1949-15
대 267.3m²

2. 경기도 김포시 장기동 1949-15
[도로명주소] 경기도 김포시 김포한강1로98번길 17-35
위 지상

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 단독주택 및 제1종근린생활시설

1층 124.02m²

2층 137.78m²

3층 137.78m²

4층 81.41m²

제시외 2-1 현관 샷시조 1층소재 2m²

2-2 주택 경량철골조 4층소재 50.31m²

감정평가액

1,731,449,280

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회	2026.03.17	593,887,000	59,388,700
2회	2026.04.21	415,721,000	41,572,100
3회	2026.06.02	291,005,000	29,100,500
4회	2026.07.07	203,704,000	20,370,400

일괄매각. 제시외 건물 포함

목록2. 건물은 일반건축물대장상 위반건축물로 등재(위반내용: 무단대수선/무단증축, 시정명령내용: 자진원상복구 명령) 된바 원상회복여부, 이행강제금등 확인후 입찰요망

목록2. 건물의 건축물현황도 4층 중 일부에 다락이 소재하고 감정평가에 포함하여 평가

목록2. 건물의 2-4층의 공부상 면적에 건축물현황도 상의 (확장형)발코니 부분 면적이 산입되어 있지 않으나, 본 평가에서는 (확장형)발코니 부분을 각층 건물에 포함하여 평가

목록2. 건물의 옥탑층 의 계단실 등은 부합물로서 포함하여 평가
