

서울중앙지방법원

매각물건명세서

사건	2025타경102758 부동산임의경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 2. 13.	담임법관 (사법보좌관)	박미정	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2021.03.23. 근저당권		배당요구종기	2025. 7. 9. / 연기된 종기일 2025. 12. 30. (채권자 원해연에 대하여)		
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)	
김동민	401호	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2022.12.18.	250,000,000		2022.12.19.	2022.10.28.		
		현황조사	주거 임차인				2022.12.19			
	401호	권리신고	주거 임차인	2022.12.18.	250,000,000		2022.12.19.	2022.10.28.	2025.5.20.	
김정효	305호	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2021.08.27.	104,000,000원(총 금 110,000,000원 중 미반환금액)		2021.08.27.	2021.07.30.		
		현황조사	주거 임차인				2021.08.27			
	305호	권리신고	주거 임차인	2021.08.27.	104,000,000원(총 금 110,000,000원 중 미반환금액)		2021.08.27.	2021.07.30.	2025.5.16.	
김준기	302호	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2021.05.14.	130,000,000		2021.05.14.	2021.04.29.		
		현황조사	주거 임차인				2021.05.14			
	302호	권리신고	주거 임차인	2021.05.14.	130,000,000		2021.05.14.	2021.04.29.	2025.5.27.	
김진기		현황조사	주거 임차인				2023.11.03			
	202호	권리신고	주거 임차인	2023.10.30.	110,000,000원 (계약서상 138,000,000원)		2023.11.03.	2025.07.08.	2025.7.8.	

박기훈	102호	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2021.04.14.	120,000,000		2021.04.14.	2021.03.25.	
		현황조사	주거 임차인				2021.04.14		
	102호	권리신고	주거 임차인	2021.04.14.	120,000,000		2021.04.14.	2021.03.25.	2025.5.24.
박채연		현황조사	주거 임차인				2024.04.15		
손수민	301호	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2023.11.13.	100,000,000원 (계약서상 130,000,000원)		2023.11.13.	2023.11.14.	
		현황조사	주거 임차인				2023.11.13		
	301호	권리신고	주거 임차인	2023.11.13.	100,000,000원 (계약서상 130,000,000원)		2023.11.13.	2023.11.14.	2025.5.21.
심영채	101호	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2021.05.08.	120,000,000		2021.05.10.	2021.04.19.	
		현황조사	주거 임차인				2021.05.10		
	101호	권리신고	주거 임차인	2021.05.08.	120,000,000		2021.05.10.	2021.04.19.	2025.5.28.
원혜연		현황조사	주거 임차인				2021.09.10		
	204호	권리신고	주거 임차인	2021.09.10.	100,000,000원 (계약서상 125,000,000원)		2021.09.10.	2021.08.19.	2025.12.30.
이유진	402호	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2021.08.07.	100,000,000	250,000	2021.07.26.	2021.07.15.	
		현황조사	주거 임차인				2021.07.26		
	402호	권리신고	주거 임차인	2021.08.07.	100,000,000	250,000	2021.07.26.	2021.07.15.	2025.5.13.
전다영	303호	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2021.07.02.	70,000,000원(총 금 100,000,000원 중 미반환금액)		2025.07.06.	2021.06.09.	
		현황조사	주거 임차인				2021.07.06		
	303호	권리신고	주거 임차인	2021.07.02.	70,000,000원(총 금 100,000,000원 중 미반환금액)		2025.07.06.	2021.06.09.	2025.7.16.

조승우	205호	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2021.08.13.	110,000,000원 (총 금 120,000,000원 중 미반환 금액)		2021.08.23.	2021.08.05.	
		현황조사	주거 임차인				2021.08.23		
	205호	권리신고	주거 임차인	2021.08.13.	120,000,000		2021.08.23.	2021.08.05.	2025.6.24.
채희철	403호	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2021.10.08.	150,000,000	40,000	2021.10.15.	2021.09.13.	
		현황조사	주거 임차인				2021.10.15		
	403호	권리신고	주거 임차인	2021.10.08.	150,000,000	40,000	2021.10.15.	2021.09.13.	2025.6.4.
허민지	304호	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2021.09.25.	110,000,000	100,000	2021.09.27.	2021.08.31.	
		현황조사	주거 임차인				2021.09.27		
	304호	권리신고	주거 임차인	2021.09.25.	110,000,000	100,000	2021.09.27.	2021.08.31.	2025.7.2.

<비고>

※ 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
- 공부상 층수와 현황 층수 표기가 상이한 부분이 있음 (감정평가서 건물개황도 및 사진용지 참조)

※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

2025타경102758

[물건 1]

1. 서울특별시 관악구 신림동 408-95
대 165㎡
2. 서울특별시 관악구 신림동 408-95 샤인스힐
[도로명주소] 서울특별시 관악구 신림로39길 28
위 지상
철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕
3층 단독주택
지하1층 71.54㎡
지하1층 26.88㎡
1층 77.12㎡
2층 77.12㎡
3층 77.21㎡
옥탑1층 38.61㎡(연면적제외)
옥탑1층 10.8㎡(연면적제외)

제시외	2-1	창고	판넬 벽체이용	2㎡
	2-2	1층	내부 확장бал코니	철근콘크리트조 2.52㎡
	2-3	1층	내부 확장бал코니	철근콘크리트조 2.52㎡
	2-4	1층	내부 확장бал코니	철근콘크리트조 3.96㎡
	2-5	1층	내부 확장бал코니	철근콘크리트조 3.96㎡
	2-6	1층	내부 확장бал코니	철근콘크리트조 3.3㎡
	2-7	1층	내부 확장бал코니	철근콘크리트조 2.73㎡
	2-8	1층	내부 확장бал코니	철근콘크리트조 2.31㎡
	2-9	2층	내부 확장бал코니	철근콘크리트조 2.52㎡
	2-10	2층	내부 확장бал코니	철근콘크리트조 2.52㎡
	2-11	2층	내부 확장бал코니	철근콘크리트조 3.96㎡
	2-12	2층	내부 확장бал코니	철근콘크리트조 3.96㎡
	2-13	2층	내부 확장бал코니	철근콘크리트조 3.3㎡
	2-14	2층	내부 확장бал코니	철근콘크리트조 2.73㎡
	2-15	2층	내부 확장бал코니	철근콘크리트조 2.31㎡
	2-16	3층	내부 확장бал코니	철근콘크리트조 4.95㎡
	2-17	3층	내부 확장бал코니	철근콘크리트조 6.36㎡
	2-18	3층	내부 확장бал코니	철근콘크리트조 4.8㎡
	2-19	3층	내부 확장бал코니	철근콘크리트조 5.1㎡
	2-20	보일러실	판넬조	0.5㎡

소유자 주식회사 가익건축사무소
이영복

감정평가액 1,982,595,600

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.03.04	1,982,595,600	198,259,600
2회	2026.04.08	1,586,076,000	158,607,600
3회	2026.05.13	1,268,861,000	126,886,100
4회	2026.06.17	1,015,089,000	101,508,900

일괄매각. 제시외 건물 포함
