

# 수 원 지 방 법 원

## 매각물건명세서

사건	2025타경54348 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 1. 9.	담임법관 (사법보좌관)	송필량	전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2025.02.14. 강제경매개시결정		배당요구종기	2025. 4. 29.		
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 성 명	점유 부분	정보출처 구 분	점유의 권 원	임대차기간 (점유기간)	보 증 금	차 임	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
김민아	1층 일부호 66.0000 ㎡	현황조사	점포 임차인	2023.12.15.~ 2024.12.14.	5,000,000	700,000	2024.01.10			
박선영	1층 66.0000 ㎡	현황조사	점포 임차인	2021.02.26.~ 2023.02.25.	5,000,000	700,000	2021.03.17			
<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										
1. 일괄매각 2. 지분매각, 공유자 우선매수신고 제한 있음(우선매수신청을 한 공유자는 당해 매각기일 종결 전까지 보증금을 제공하여야 하며, 매수신청권리를 행사하지 않은 경우에는 차회 기일부터는 우선권이 없음). 3. 3층 상가 주택 건물로 채무자, 공유자가 각 2분의 1씩 소유 (1층 정면에서 우측 복성로 돼지갈비 상가와 3층은 채무자 소유, 1층 정면에서 좌측 카센터와 2층 주택은 공유자 구분 소유하여 왔다고 함). 4. 1층 근린생활시설, 2층 주택(1가구), 3층 주택(1가구)로 이용중임.										

※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

2025타경54348

[물건 1]

- 경기도 수원시 장안구 정자동 56  
대 251m<sup>2</sup>

매각지분 갑구 2번 2분의 1 이도정 지분 전부

- 경기도 수원시 장안구 정자동 56  
[도로명주소] 경기도 수원시 장안구 송정로 29  
위 지상  
철근콘크리트 및 조적조 슬래브지붕  
3층 근린생활시설 및 주택  
1층 148.83m<sup>2</sup>  
2층 108.81m<sup>2</sup>  
3층 108.81m<sup>2</sup>

매각지분 갑구 2번 2분의 1 이도정 지분 전부

감정평가액		604,159,280	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.01.30	604,159,280	60,416,000
2회	2026.03.11	422,911,000	42,291,100
3회	2026.04.13	296,038,000	29,603,800
4회	2026.05.18	207,227,000	20,722,700

- 일괄매각
- 지분매각, 공유자 우선매수신고 제한 있음(우선매수신청을 한 공유자는 당해 매각기일 종결 전까지 보증금을 제공하여야 하며, 매수신청권리를 행사하지 않은 경우에는 차회 기일부터는 우선권이 없음).
- 3층 상가 주택 건물로 채무자, 공유자가 각 2분의 1씩 소유  
(1층 정면에서 우측 복성로 돼지갈비 상가와 3층은 채무자 소유,  
1층 정면에서 좌측 카센터와 2층 주택은 공유자 구분 소유하여 왔다고 함).
- 1층 근린생활시설, 2층 주택(1가구), 3층 주택(1

가구)로 이용중임.