

# 수 원 지 방 법 원

## 매각물건명세서

사건	2024타경95525 부동산강제경매		매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 1. 14.	담임법관 (사법보좌관)	이상호	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음	최선순위 설정	2023.11.16. 가압류		배당요구종기	2025. 1. 10.		
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)
황민규	건물의 전부	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2022.1.21.~	160,000,000		2022.03.22.	2022.02.14.	
	건물의 전부	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2022.1.21.~	160,000,000		2022.03.22.	2022.02.14.	
	2223호	현황조사	주거 임차인				2022.03.22		
	목적물 전부	권리신고	주거 임차인	2022.03.22.~ 2024.11.02.	160,000,000		2022.03.22.	2022.02.14.	2022.11.4.
<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									
매수인에게 대항할 수 있는 을구 순위 11번 주택임차권등기(2023. 3. 30. 등기) 있음									
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요									
비고란									
1. 오피스텔로 이용중임.									
2. 매수인에게 대항할 수 있는 임차인이 있음. 배당에서 보증금이 전액 변제되지 않으면 잔액을 매수인이 인수함.									

※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

2024타경95525

### [물건 1]

#### 1. 1동의 건물의 표시

경기도 화성시 반송동 90-1  
삼성스마트체르빌  
[도로명주소] 경기도 화성시 노작로 207

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕  
지하1층 지상26층 업무시설 및 제2종근린생활시설  
지1층 1868.529㎡

1층 1620.327㎡  
2층 1263.751㎡  
3층 1604.205㎡  
4층 1774.534㎡  
5층 1708.011㎡  
6층 1708.011㎡  
7층 1708.011㎡  
8층 1708.011㎡  
9층 1708.011㎡  
10층 944.438㎡  
11층 947.038㎡  
12층 947.038㎡  
13층 947.038㎡  
14층 947.038㎡  
15층 947.038㎡  
16층 947.038㎡  
17층 947.038㎡  
18층 947.038㎡  
19층 947.038㎡  
20층 947.038㎡  
21층 947.038㎡  
22층 947.038㎡  
23층 947.038㎡  
24층 947.038㎡  
25층 947.038㎡  
26층 947.038㎡

#### 전유부분의 건물의 표시

22층2223호  
철근콘크리트구조 28.523㎡

#### 대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경기도 화성시 반송동 90-1  
대 2325.1㎡

-----  
대지권의종류 : 1. 소유권  
대지권의비율 : 1. 2,325.1분의 4.558

감정평가액		146,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.02.10	146,000,000	14,600,000
2회	2026.03.23	102,200,000	10,220,000
3회	2026.04.22	71,540,000	7,154,000
4회	2026.05.29	50,078,000	5,007,800

- 
- 오피스텔로 이용중임.
  - 매수인에게 대항할 수 있는 임차인이 있음. 배당에서 보증금이 전액 변제되지 않으면 잔액을 매수인이 인수함.
-