

서울남부지방법원

매각물건명세서

사건	2024타경151072 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 11. 20.	담임법관 (사법보좌관)	이정훈	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2023.09.08. 가압류			배당요구종기	2025.04.07.	
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)	
장영균	전부	등기사항 전부증명서	주거 주택임 차권자	2021.05.20. ~미상	245,000,000		2021.05.20.	2021.04.29.		
	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2021.05.20	미상		
	전부	권리신고	주거 임차인	2021.05.20. ~2023.05.20.	245,000,000		2021.05.20.	2021.04.29.	2025.01.14.	
<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 가치분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것										
매수인에게 대항할 수 있는 임차인이 있음(임대차보증금 245,000,000원, 전입일 2021.05.20., 확정일자 2021.04.29.). 배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함										
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요										
비고란										

※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

2024타경151072

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 강서구 화곡동 24-92
아덴하임
[도로명주소] 서울특별시 강서구 화곡로 238

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕17층 업무시설(오피스텔) 근린생활시설(소매점)

지하2층 698.8315m²
지하1층 241.6978m²
1층 530.2508m²
2층 492.763m²
3층 492.763m²
4층 492.763m²
5층 492.763m²
6층 492.763m²
7층 492.763m²
8층 492.763m²
9층 492.763m²
10층 492.763m²
11층 492.763m²
12층 492.763m²
13층 492.763m²
14층 492.763m²
15층 492.763m²
16층 492.763m²
17층 407.3207m²

전유부분의 건물의 표시

제2층 제211호
철근콘크리트구조 26.6271m²

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 강서구 화곡동 24-92
대 939m²

대지권의종류 : 1. 소유권
대지권의비율 : 1. 939분의 4.714

감정평가액 243,000,000

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.01.15	243,000,000	24,300,000
2회	2026.03.05	194,400,000	19,440,000
3회	2026.04.14	155,520,000	15,552,000
4회	2026.05.26	124,416,000	12,441,600