

부산지방법원 동부지원

매각물건명세서

사건	2024타경6866 부동산임의경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 4. 1.	담임법관 (사법보좌관)	김태균	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2022.05.25. 근저당권		배당요구종기	2025. 2. 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 등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
김정희	1층,지 하	현황조사	점포 임차인	2005.07.11.~ 2007.07.10.	100,000,000		2005.07.12.			
	1층 전부 및 지하	권리신고	조사된 내용없 음 임차인	2024.02.01.~ 2027.01.31.	50,000,000	1,100,000	2005.07.12.	2025.02.20.	2025.2.21.	
오말선	2,3,4층 목욕탕, 5층	현황조사	주거및 점포 임차인	미상	미상	미상	2024.06.10	미상		
<p><비고></p> <p>김정희:현황내용은 집행관 현황조사서에 첨부된 상가건물임대차현황서에 따라 작성함. 2025.02.21.자 권리신고 및 배당요구신청서상의 사업자등록신청일은 2005.07.26.으로 기재되어있고 첨부된 상가건물임대차현황서에는 2025.02.20.으로 기재되어있으나, 집행관 현황조사서에 첨부된 상가건물임대차현황서에는 2005.07.12.로 기재되어있어 이에 따라 작성함.</p> <p>※ 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.</p> <p>등기된 부동산에 관한 권리 또는 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것</p> <p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p> <p>비고란</p> <p>일괄매각. 제시의 건물 포함.</p> <p>현황조사서에 따르면, 상가건물임대차현황서에 임차인 김정희가 등록되어있고 오말선이 전입신고 되어있음. 현장에서 김정희에게 문의한 바 해당부동산 지하와 1층전부를 임차하여 점유사용한다고 진술함. 현장에서 오말선에게 문의한 바 해당부동산 2,3,4층을 목욕탕으로 점유 사용하고 5층은 거주용으로 점유 사용하고 있다고 진술함.</p>										

감정평가서에 따르면, 본건 토지 북동측 일부는 현칭 '한보장산아파트'의 주출입구 부분으로 이용되고 있는 현황 '도로'로 판단되는바 토지는 이를 반영하여 감정평가 하였으며, 그 면적은 지적도면 등에 의거 개략적으로 산출하여 평가하였음. 본건 토지상에 감정서에 첨부한 '지적 및 건물개황도', '사진용지'와 같이 종물 및 부합물(ㄱ,ㄴ)이 소재하여 간이한 방법에 의한 개략적인 면적을 기준으로 평가하였음. 1층 근린생활시설(마트), 2~4층 근린생활시설(목욕탕), 5층 단독주택, 지층 창고 및 보일러실로 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

2024타경6866

[물건 1]

- 부산광역시 해운대구 재송동 1184-25
대 304m²
- 부산광역시 해운대구 재송동 1184-25
[도로명주소] 부산광역시 해운대구 재송2로 92
위 지상
철근콘크리트 및 시멘트 벽돌조
슬래브지붕 지하실부 5층
근린생활시설및 주택
1층 179.24m²
2층 179.24m²
3층 179.24m²
4층 179.24m²
5층 156.04m²
지층 150.45m²

제시외 2-1 계단실 및 물탱크실 조적조 슬래브지붕 20.93m²
2-2 창고 및 물탱크실 조적조 슬래브지붕 25.20m²

감정평가액		1,801,416,300	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.01.06	1,801,416,300	180,141,700
2회	2026.02.10	1,260,991,400	126,099,200
3회	2026.03.24	882,693,900	88,269,400
4회	2026.04.28	617,885,700	61,788,600

일괄매각. 제시외 건물 포함.

현황조사서에 따르면, 상가건물임대차현황서에 임차인 김정희가 등록되어있고 오말선이 전입신고 되어있음. 현장에서 김정희에게 문의한 바 해당부동산 지하와 1층전부를 임차하여 점유사용한다고 진술함. 현장에서 오말선에게 문의한 바 해당부동산 2,3,4층을 목욕탕으로 점유 사용하고 5층은 거주용으로 점유 사용하고 있다고 진술함.

감정평가서에 따르면, 본건 토지 북동측 일부는 현황 '한보장산아파트'의 주출입구 부분으로 이용되고 있는 현황 '도로'로 판단되는바 토지는 이를 반영하여 감

정평가 하였으며, 그 면적은 지적도면 등에 의거 개략적으로 산출하여 평가하였음. 본건 토지 상에 감정서에 첨부한 '지적 및 건물개황도', '사진용지'와 같이 종물 및 부합물(ㄱ,ㄴ)이 소재하여 간이한 방법에 의한 개략적인 면적을 기준으로 평가하였음. 1층 근린생활시설(마트), 2~4층 근린생활시설(목욕탕), 5층 단독주택, 지층 창고 및 보일러실로 이용중임.