

인천지방법원 부천지원
매각물건명세서

사건	2026타경30156 부동산임의경매				매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 8. 18.	담임법관 (사법보좌관)	이광구	전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시			별지 기재와 같음		최선순위 설정	2020.7.21. 근저당권			배당요구종기	2026. 4. 2.	
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)	
조서진		현황조사	주거 임차인					2025.11.05.			
<비고> 조서진:채무자의 대표자임											
※ 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(감정평가서 참조) -본건 토지와 건물의 부합물 및 종물 (담장 바닥포장 관상수 건축물의 부속시설 등)은 토지 및 건물가격에 포함하여 평가하였음 -본건 지상의 제시외건물(감정평가서 참조)은 개략적인 실측면적을 기준으로 구조, 관리상태 등을 고려한 관찰감가를 적용하여 원가법으로 평가하였음 -목록1,2 토지는 일단지로 이용중인 바 이를 기준으로 평가하였음 -본건 공장의 부속설비중 O.H크레인(2.8톤), 수변전설비(5kw)는 공장건물의 부속설비인 바 거래관행에 따라 건물가액에 포함하여 평가하였음 -본건 지상에 컨테이너 2개동(2층구조)은 이동이 용이하므로 평가 및 매각에서 제외 -목록5.는 현황'도로'임, -각 토지의 정확한 면적이나 인접 토지와의 경계 등은 측량 등 별도인 확인 요.											

※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

2026타경30156

[물건 1]

1. 경기도 김포시 하성면 마조리 456-2
공장용지 979㎡
2. 경기도 김포시 하성면 마조리 457-2
공장용지 496㎡
3. 경기도 김포시 하성면 마조리 456-2, 457-2
[도로명주소] 경기도 김포시 하성면 하성로 776
위 지상
가동호
일반철골구조 단열판넬지붕 2층 공장
1층 390㎡
2층 128.88㎡

제시외 3-1 작업장 판넬조 70.51㎡
4. 경기도 김포시 하성면 마조리 456-2, 457-2
[도로명주소] 경기도 김포시 하성면 하성로 776
위 지상
나동호
일반철골구조 기타지붕(판넬) 단층 공장
1층 198㎡

제시외 4-1 작업장 철판이프조 20㎡
5. 경기도 김포시 하성면 마조리 456-4
도로 26㎡

감정평가액		1,264,377,200	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.09.15	1,264,377,200	126,437,800
2회	2026.10.29	885,064,000	88,506,400
3회	2026.11.26	619,545,000	61,954,500
4회	2026.12.22	433,682,000	43,368,200

- 일괄매각. 제시외 건물 포함(감정평가서 참조)
- 본건 토지와 건물의 부합물 및 중물 (담장 바닥포장 관상수 건축물의 부속시설 등)은 토지 및 건물가 격에 포함하여 평가하였음
- 본건 지상의 제시외건물(감정평가서 참조)은 개략적인 실측면적을 기준으로 구조, 관리상태 등을 고려한 관찰감가를 적용하여 원가법으로 평가하였 음
- 목록1,2 토지는 일단지로 이용중인 바 이를 기준하 여 평가하였음
- 본건 공장의 부속설비중 O.H크레인(2.8톤), 수변전 설비(5kw)는 공장건물의 부속설비인 바 거래관행에 따 라 건물가액에 포함하여 평가하였음
- 본건 지상에 컨테이너 2개동(2층구조)은 이동이 용 이하므로 평가 및 매각에서 제외
- 목록5.는 현황'도로'임,
- 각 토지의 정확한 면적이나 인접 토지와의 경계 등 은 측량 등 별도인 확인 요.

열람용