

수 원 지 방 법 원
매각물건명세서

사건	2025타경56457 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 7. 10.	담임법관 (사법보좌관)	박주용	전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	목록1:2016.3.30. 근저당 목록2:2017.2.28. 근저당		배당요구종기	2025. 9. 3.		
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)
김광직	303호	현황조사	주거 임차인					2016.05.20.		
김용의	1층 101호 52.520 0㎡	현황조사	점포 임차인	1차:2021.8.2 1.~2023.8.21. 2차:2023.8.2 1.~2024.8.20.	5,000,000		500,000	1차:2021.10.5. 2차:2025.7.9.	2025.07.09.	
남상진	302호	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2020.6.30.~	45,000,000			2020.6.30.	2020.6.10.	
	302호	권리신고	주거 임차권 자	2020.6.30.~2 024.6.30.	45,000,000			2020.6.30.	2020.6.10.	2025.8.28.
문명진	201호	현황조사	주거 임차인					2024.6.12.		
	201호	권리신고	주거 임차인	1차:2022.7.2 8.-2024.7.27. 2차:2024.7.2 8.-2026.7.28.	75,000,000			2024.6.12.	1차:2022.6.2 8. 2차:2025.9.3.	2025.9.3.
신준용	203호	현황조사	주거 임차인					2018.10.15.		
	203호	권리신고	주거 임차인	2018. 10. 15.-2020. 10. 15.	75,000,000			2018.10.15.	2018. 10. 8.	2025.7.23.
유영훈	301호	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2019.8.31.	75,000,000			2019.09.24.	2019.09.24.	
	301호	권리신고	주거 임차권 자	2019.8.31.	75,000,000			2019.09.24.	2019.09.24.	
유재성	202호	현황조사	주거					2022.08.24.		

			임차인						
이인옥	303호	권리신고	주거 임차인	2016.5.20.~2 018.5.20.	75,000,000		2016.5.20.	2025.3.7.	2025.8.28.
이효근	4층 67.63㎡	등기사항전 부증명서	주거 전세권 자	2024.09.02.~ 2026.09.01.	135,000,000				
진규현	택지개 발지구 322블 록 1동 102호 1.0000 ㎡	현황조사	점포 임차인	2023.11.01.- 2025.11.01.	4,000,000	400,000	2024.04.03.		
<비고> 유영훈:신청채권자임									
※ 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									
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요									
비고란									
- 일괄매각 - 건물의 공부상 소재지는 '화성시 향남2택지개발지구 322블럭2로트'로 등재되어 있으나, 현재 지적정리가 완료되어 '화성시 향남읍 상신리 1289-3번지'임 - 해당 부동산의 현황은 외관상 공부의 내용과 일치하는 것으로 보임(101,102호, 201,202,203호, 301,302,303,401호 등 9개 호 실이 있는것으로 보여짐, 401호는 출입문이 3층에 있음) - 건물은 일반건축물대장상 위반건축물(불법대수선(가구증설))로 등재되어 있는바, 관련사항은 해당관서에 문의요망									

※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

2025타경56457

[물건 1] 1. 경기도 화성시 향남읍 환지등예정지 향남2택지개발지구322블록2로트
[도로명주소] 경기도 화성시 향남읍 상신하길로135번길 9-9
위 지상
철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕4층
제1종근린생활시설, 단독주택

1층 105.05㎡
2층 111.19㎡
3층 111.19㎡
4층 67.63㎡

2. 경기도 화성시 향남읍 상신리 1289-3
대 229.9㎡

감정평가액		959,568,830	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.08.14	959,568,830	95,956,900
2회	2026.09.16	671,698,000	67,169,800
3회	2026.10.27	470,189,000	47,018,900
4회	2026.11.27	329,132,000	32,913,200
- 일괄매각 - 건물의 공부상 소재지는 '화성시 향남2택지개발지구 322블록2로트'로 등재되어 있으나, 현재 지적정리가 완료되어 '화성시 향남읍 상신리 1289-3번지'임 - 해당 부동산의 현황은 외관상 공부의 내용과 일치하는 것으로 보임(101,102호, 201,202,203호, 301,302, 303,401호 등 9개 호실이 있는것으로 보여짐, 401호는 출입문이 3층에 있음) - 건물은 일반건축물대장상 위반건축물(불법대수선(가구증설))로 등재되어 있는바, 관련사항은 해당관서에 문의요망			