

의정부지방법원 남양주지원
매각물건명세서

사건	2025타경71683 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 7. 21.	담임법관 (사법보좌관)	김상민	전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2025. 5. 14. 강제경매개시 결정			배당요구종기	2025. 7. 29.	
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)
김지연	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상		미상	2022.4.18	미상	
	501호 전부	권리신고	주거 임차인	2022.4.16.~ 2025.4.16.	235,000,000			2022.4.18.	2022.4.18.	2025.5.12.
<비고> - 임차인은 경매신청채권자로 배당요구일자는 경매신청일임 - 김지연은 주택임차권등기권리자로서 주택임차권등기일은 2025.7.30.임										
※ 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 을구1번 임차권등기(임대차보증금 235,000,000원, 전입일자 2022.4.18., 확정일자 2022.4.18.)가 있으므로 배당에서 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함										
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요										
비고란										
본건 대지권의 목적이 되는 기호 1토지(양지리 284-16)의 귀 제시목적상의 지목은 "답"이나 동 토지는 2018.11.2. "대"로 지목 변경 되었음										

※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

2025타경71683

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

경기도 남양주시 오남읍 양지리 284-16
샤인스톤
107동
[도로명주소] 경기도 남양주시 오남읍 경복대로 63-37

철근콘크리트구조 징크패널지붕 5층 공동주택
1층 16.1㎡
2층 124.12㎡
3층 124.12㎡
4층 114.56㎡
5층 103.35㎡

전유부분의 건물의 표시

5층 501호
철근콘크리트구조 43.625㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경기도 남양주시 오남읍 양지리284-16
답 285㎡

대지권의종류 : 1. 소유권
대지권의비율 : 1. 285분의 30.4836

감정평가액		225,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.08.20	54,023,000	5,402,300
2회	2026.10.01	37,816,000	3,781,600
3회	2026.11.05	26,471,000	2,647,100
4회	2026.12.10	18,530,000	1,853,000