

울 산 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2025타경852 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 3. 27.	담임법관 (사법보좌관)	안국성	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2023. 06. 19. 근저당권		배당요구종기	2025. 5. 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)	
김유진	전부	등기사항전 부증명서	주거 임차인		210,000,000		2023.03.03.	2023.02.02.		
		현황조사	조사된 내용없 음 임차인				2023.03.03.			
	1803호	권리신고	주거 임차인	2023.03.03.~ 2025.03.02.	210,000,000		2023.03.03.	2023.02.02.	2025.5.2.	
<비고> 김유진:신청채권자로서 주택임차권등기일자는 2025. 2. 25.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 을구 순위 2번 임차권등기(2025.02.25. 등기) 있음(임대차보증금 210,000,000원, 전입일 2023. 3. 3. , 확정일자 2023. 2. 2.). 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

2025타경852

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

울산광역시 남구 신정동 526-10
미소드리움아파트
[도로명주소] 울산광역시 남구 봉월로 144

철근콘크리트구조 스라브지붕 지하2층 지상 20층 공동주택 업무시설

지하2층 1003.345㎡

지하1층 1065.91㎡

1층 55.92㎡

2층 423.08㎡

3층 423.08㎡

4층 423.08㎡

5층 423.08㎡

6층 423.08㎡

7층 423.08㎡

8층 423.08㎡

9층 423.08㎡

10층 423.08㎡

11층 423.08㎡

12층 423.08㎡

13층 423.08㎡

14층 423.08㎡

15층 423.08㎡

16층 423.08㎡

17층 474.716㎡

18층 526.352㎡

19층 526.352㎡

20층 526.352㎡

전유부분의 건물의 표시

18층1803호

철근콘크리트구조 82.449㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 울산광역시 남구 신정동 526-10
대 1322.3㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 1,322.3분의 17.1486

감정평가액

281,000,000

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.01.15	281,000,000	28,100,000
2회	2026.02.19	196,700,000	19,670,000
3회	2026.03.26	137,690,000	13,769,000
4회	2026.04.30	96,383,000	9,638,300
