

울 산 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2024타경113204 부동산임의경매		매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 3. 8.	담임법관 (사법보좌관)	이종만	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음		최선순위 설정	2022.01.17.근저당권		배당요구종기	2024. 10. 28.		
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)
조사된 임차내역없음									
<비고>									
※ 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									
지상 소재 분묘를 위하여 분묘기지권이 성립할 여지 있으며, 미확인 분묘가 존재하는 경우에는 분묘기지권 성립여지 있음									
비고란									
1.지분매각. 공유자 우선매수권(민사집행법 제140조)행사에 따른 매수신고가 매수보증금의 미납으로 실효되는 경우, 그 공유자는 해당 부동산의 다음 매각기일에서는 우선매수청구권을 행사할 수 없음									
2.본건 토지상의 입목을 임지 가격에 포함하여 평가함									
3.본건은 소나무 및 잡목 등이 자생하는 자연림 상태의 임야로 육안으로 확인되는 소유 미상의 분묘 수기가 소재하고 미확인 분묘도 있을 수 있음. 분묘의 정확한 위치 및 수량은 별도 확인이 필요함									
4.인접 토지와의 경계가 불분명하여 정확한 토지현황 및 지적경계는 측량을 요함									
5.지적도상 맹지이나, 동측 하천부지에 개설된 폭 약 2~3m의 임도를 통해 접근이 가능함									

※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

2024타경113204

[물건 1]

2. 울산광역시 북구 신현동 산183
임야 41157m²

매각지분 공유자 장재욱의 지분 10000분의 2455 전부

감정평가액 242,496,960

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.03.04	58,224,000	5,822,400
2회	2026.04.09	40,757,000	4,075,700
3회	2026.05.13	28,530,000	2,853,000
4회	2026.06.24	19,971,000	1,997,100

- 지분매각. 공유자 우선매수권(민사집행법 제140조) 행사에 따른 매수신고가 매수보증금의 미납으로 실효되는 경우, 그 공유자는 해당 부동산의 다음 매각기일에 서는 우선매수청구권을 행사할 수 없음
- 본건 토지상의 입목을 입지 가격에 포함하여 평가함
- 본건은 소나무 및 잡목 등이 자생하는 자연림 상태의 임야로 육안으로 확인되는 소유 미상의 분묘 수기가 소재하고 미확인 분묘도 있을 수 있음. 분묘의 정확한 위치 및 수량은 별도 확인이 필요함
- 인접 토지와의 경계가 불분명하여 정확한 토지현황 및 지적경계는 측량을 요함
- 지적도상 맹지이나, 동측 하천부지에 개설된 폭 약 2~3m의 임도를 통해 접근이 가능함