

울 산 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2024타경119684 부동산강제경매 2025타경11605(병합)		매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 3. 8.	담임법관 (사법보좌관)	이종만	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음		최선순위 설정	2016.11.10.근저당권 (목록 1~5)		배당요구종기	2025. 3. 7.(목록 1~4) 2025. 7. 10.(목록 5)		
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									
<p><비고></p> <p>※ 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.</p> <p>등기된 부동산에 관한 권리 또는 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것</p> <p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p> <p>비고란</p> <p>1.일괄매각. 제시외 건물 포함 2.목록 2,3,4는 주택임 3.목록 3,4는 2016년5월11일자로 건축물대장 생성신청되었으며, 사용승인일 이전의 지어진 건물을 양성화한 것으로 보아 현상, 관리상태, 개보수의 정도 등을 고려하여 관찰감가를 병용하여 평가하였음 4.목록 5는 지목상 '도로'이나, 현황 조사시 목측에 의하면 일부 '도로' 및 일부'대지'로 사용되고 있는 것으로 조사되었으나, 본 건 토지가 '두동면 천전리 447,대지'에서 2016년5월11일에 분할과 동시에 지목이 변경되었고 '두동면 천전리 447'지상에 신축된 경량철골구조 샌드위치판넬지붕의 단독주택의 사용승인일이 2016년4월28일인 점 등을 종합적으로 고려하여 볼 때, 건축법상의 도로에 해당된다고 판단되므로 지목 기준인 '도로'를 기준하여 감정평가하였음</p>									

※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

2024타경119684

[물건 1]

1. 울산광역시 울주군 두동면 천전리 447
대 435.5㎡

제시외 1-1 창고 경량철골조 스테트지붕 단층 19.92㎡

2. 울산광역시 울주군 두동면 천전리 447
[도로명주소] 울산광역시 울주군 두동면 천전대현1길 1-3
위 지상
경량철골구조 샌드위치 판넬지붕 단독주택 77.8㎡

제시외 2-1 가추 파이프조 폴리카보네이트지붕 단층 3.24㎡

3. 울산광역시 울주군 두동면 천전리 447, 448 비동
[도로명주소] 울산광역시 울주군 두동면 천전대현1길 1-3
위 지상
일반목구조 기와지붕 단독주택 45.05㎡

4. 울산광역시 울주군 두동면 천전리 447, 448 씨동
[도로명주소] 울산광역시 울주군 두동면 천전대현1길 1-3
위 지상
일반목구조 기와지붕 단독주택 22.5㎡

제시외 4-1 창고 조적조 강판지붕 단층 16.26㎡

5. 울산광역시 울주군 두동면 천전리 447-1
도로 8㎡

감정평가액 237,078,980

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
----	-----	--------	---------

1회	2026.01.21	237,078,980	23,707,900
2회	2026.03.04	165,955,000	16,595,500
3회	2026.04.09	116,169,000	11,616,900
4회	2026.05.13	81,318,000	8,131,800

1.일괄매각. 제시외 건물 포함

2.목록 2,3,4는 주택임

3.목록 3,4는 2016년5월11일자로 건축물대장 생성신청되었으며, 사용승인일 이전의 지어진 건물을 양성화한 것으로 보아 현상, 관리상태, 개보수의 정도 등을 고려하여 관찰감가를 병용하여 평가하였음

4.목록 5는 지목상 '도로'이나, 현황 조사시 목록에 의하면 일부 '도로' 및 일부'대지'로 사용되고 있는 것으로 조사되었으나, 본건 토지가 '두동면 천전리 447,대지'에서 2016년5월11일에 분할과 동시에 지목이 변경되었고 '두동면 천전리 447'지상에 신축된 경량철골구조 샌드위치판넬지붕의 단독주택의 사용승인일이 2016년4월28일인 점 등을 종합적으로 고려하여 볼 때, 건축법상의 도로에 해당된다고 판단되므로 지목 기준인 '도로'를 기준하여 감정평가하였음
