

울 산 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2025타경11190 부동산임의경매 2025타경1216(중복)			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 3. 8.	담임법관 (사법보 좌관)	이종만	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2018.04.20.근저당권(목록 1,2)			배당요구 증기	2025. 5. 1.	
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)	
최준식	66㎡	현황조사	점포 임차인	2001.06.14.~ 2003.06.13.	30,000,000		2002.10.30.	2002.10.30.		
<p><비고></p> <p>최준식:1. 2025. 1. 24. 부동산임의경매 개시결정 당시 이 사건 토지(2006. 11. 29., 2009.11. 19. 각 지분 1/4 취득), 건물(2010. 3. 17. 소유권보존등기 후 2011. 3. 11., 2011. 4. 28. 지분 1/5, 1.75/5를 현재 공동소유자 김재영에게 이전)의 공동소유자임(부동산등기사항증명서 참조). 위 점유자 성명 등 기재사항은 현황조사보고서 첨부 상가건물임대차현황서상 임대인 최준식, 임차인 최준식에 대한 내용이고, 첨부 상가건물임대차현황서상 임대인 김재영에 대하여는 임차인 등 임대차관계 내용이 없음. 권리신고를 하지 않아 임대차관계 불분명함</p> <p>2. 울산광역시 북구 호계동 213-7 경량철골조 루우프키스톤지붕 단층 제1종 근린생활시설 125.12㎡ 부속건물 경량철골조 루우프키스톤지붕 단층화장실 6.00㎡의 건물은 2001. 7. 18. 소유권보존등기 후 2010. 3. 16. 멸실(폐쇄등기부 참조)</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>										
등기된 부동산에 관한 권리 또는 가치분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것										
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요										
비고란										
<p>1. 일괄매각. 제시외 건물 포함</p> <p>2. 목록 1 토지상에 외부계단, 철제펜스 등은 토지에 포함하여 평가함</p> <p>3. 목록 2 지상 1~2층은 근린생활시설임</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

2025타경11190

[물건 1]

- 울산광역시 북구 호계동 213-7
대 327m²
- 울산광역시 북구 호계동 213-7
[도로명주소] 울산광역시 북구 호계로 263
위 지상
경량철골구조 기타지붕(샌드위치판넬) 2층 제1종근린생활시설
1층 194.865m²
2층 149.6m²

- 제시외 2-1 창고 판넬조 판넬지붕 단층 9.5m²
2-2 다락 경량철골조 판넬지붕 3층 소재 32.9m²
2-3 발코니 새시조 판넬지붕 2층 소재 7m²

감정평가액		1,611,312,375	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.01.21	1,611,312,375	161,131,300
2회	2026.03.04	1,127,919,000	112,791,900
3회	2026.04.09	789,543,000	78,954,300
4회	2026.05.13	552,680,000	55,268,000

- 일괄매각. 제시외 건물 포함
- 목록 1 토지상에 외부계단, 철제펜스 등은 토지에 포함하여 평가함
- 목록 2 지상 1~2층은 근린생활시설임