

울 산 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2024타경116074 부동산강제경매 2025타경1535(중복)			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 2. 2.	담임법관 (사법보좌관)	이종만	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2023. 9. 1. 근저당권		배당요구종기	2024. 12. 23.		
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 등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
박덕연	1785㎡	현황조사	공장 임차인	2024.05.16.~ 2027.05.15.	100,000,000	8,300,000	2024.5.29.			
	1785㎡	권리신고	공장 임차인	2024.05.16.~ 2027.05.15.	100,000,000	8,300,000	2024.05.30.		2024.12.20.	
이상채	187㎡	현황조사	공장 임차인	2022.01.03.~ 2023.01.02.	10,000,000	1,000,000	2022.01.11.			
<p><비고></p> <p>박덕연:권리신고 및 배당요구신청서와 첨부된 사업자등록증상의 사업자등록신청일은 2024.5.30.이나 상가건물임대차현황서에 의하면 사업자등록신청일자 2024.5.29.임</p> <p>이상채:권리신고를 하지 않아 임대차관계 불분명함</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</p> <p>2.목록1 지상에 매각대상 아닌 컨테이너 1동 있음</p> <p>3.목록2의 공장내 천정크레인은 매각대상에서 제외됨(임차인 박덕연으로부터 2025. 9. 15.자로 공장동 천정크레인 설치비용 등 78,000,000원에 대한 유치권신고서가 제출되었으나, 2025. 9. 26.자로 유치권신고철회 및 매각대상 제외신청이 있었으며 2025. 9. 25. 감정평가사의 사실조회회신에 의하면 크레인은 평가에서 제외되어 감정평가금액에 포함되지 않는다고 회신)</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

2024타경116074

[물건 1]

- 울산광역시 울주군 두동면 봉계리 656
공장용지 6310.1㎡

영구보존문서내역

공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록 제2023-444호 있음.

- 울산광역시 울주군 두동면 봉계리 656 1동
[도로명주소] 울산광역시 울주군 두동면 봉계농공길 53
위 지상
일반철골구조 철골조지붕 단층 공장
2,994.14㎡

영구보존문서내역

공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록 제2023-444호 있음.

- 울산광역시 울주군 두동면 봉계리 656 2동
[도로명주소] 울산광역시 울주군 두동면 봉계농공길 53
위 지상
일반철골구조 철골조지붕 3층 공장
1층 190.8㎡
2층 186.9㎡
3층 60.9㎡

영구보존문서내역

공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록 제2023-444호 있음.

- 종 류 : 기계기구
등록번호 :
소재지 : 울산 울주군 두동면 봉계농공길 53 (봉계리, (주)길상테크)
공장 및 광업재단 저당법 제6조 기계기구 수변전실 및 자동프레스기

감정평가액 3,707,785,380

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

1회	2026.03.05	2,595,450,000	259,545,000
2회	2026.04.08	1,816,815,000	181,681,500
3회	2026.05.14	1,271,771,000	127,177,100
4회	2026.06.17	890,240,000	89,024,000

-
1. 일괄매각
 2. 목록1 지상에 매각대상 아닌 컨테이너 1동 있음
 3. 목록2의 공장내 천정크레인은 매각대상에서 제외됨
(임차인 박덕연으로부터 2025. 9. 15.자로 공장동 천정크레인 설치비용 등 78,000,000원에 대한 유치권신고서가 제출되었으나, 2025. 9. 26.자로 유치권신고철회 및 매각대상 제외신청이 있었으며 2025. 9. 25. 감정평가사의 사실조회회신에 의하면 크레인은 평가에서 제외되어 감정평가금액에 포함되지 않는다고 회신)
-

기계기구(공작물) 감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조 . 규격 . 형식 . 용량	제 작 자 제 작 번 호 제작 (취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
1	수변전설비 Cap' : 22.9KV 380/220V 500KVA T.R: 3φ 500KVA X1ea C.O.S, M.O.F, P.F etc Panel 등 기타 부대설비 일체	국산 2014	1식	-	20540000	65,000,000x 0.316(10/20)
2	자동프레스기 품명 : THOMSON PRESS 모델 : SL-250 전동기 : 30HP 6P 제작번호 : 2022-12-420 기타 부대설비 일체	신라기계 2022.12.30	1식	-	147,200,000	200,000,000x 0.736(13/15)
합 계					₩167,740,000.-	
	이	하	여	백		

울산감정평가사사무소

44450/ 울산시 중구 태화로 263,상가1동 203 / 전화 (052)245-0479/전송245-0480

문서번호 250925-01

일 자 2025. 09. 25.

수 신 울산지방법원 사법보좌관 이종만

참 조 경매5계

제 목 사실조회에 대한 회신

(2024타경116074 부동산임의경매)

선			지		
결			시		
접	일자		결		
	시간		재		
수	번호		공		
			람		
	처 리 과				
	담 당 자				

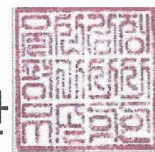
1. 귀원의 무궁한 발전을 기원하오며 저희 사무소의 업무에 협조하여 주심에 깊이 감사드립니다.

2. 귀원에서 2025.09.24.자로 사실조회한 당사무소에서 감정평가서 울산241007-0001호로 감정평 회보한 2024타경116074 공장임의경매건에 대하여 조회한 사실에 대하여 불임과 같이 회신하오니 업무에 참작하시기 바랍니다.

불임 : 사실조회에 대한 회신서 1부. 끝



울산감정평가사사무소 대표 김 종 만



사실 조회한 내용

임차인 박덕연으로부터 첨부내용과 같이 유치권신고가 있으므로 유치권자가 주장하는 1)천정크레인의 설치 유무, 2) 소유자가 누구인지 유무, 3)감정평가금액에 천정크레인의 평가액이 포함되었는지 유무, 포함되어 평가되었다면 제외하였을 경우 감정평가금액 등을 조속히 회신하여 주시기 바랍니다.

사실 조회에 대한 회신

- 1) 천정크레인 설치유무 : 감정대상물건 기호(가) 건물내에 설치되어 있습니다.(감정평가서 사진용지 3페이지 하단 사진 참조.
- 2) 소유자가 누구인지 유무 : 소유관계는 확인 불가(대상 감정물건이 아님)
- 3) 감정평가금액에 천정크레인의 평가액이 포함되었는지 유무 : 포함되지 않았습니다.

-끝-