

# 울 산 지 방 법 원

## 매각물건명세서

사건	2024타경7460 부동산임의경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 3. 13.	담임법관 (사법보좌관)	김도경	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2020.07.06. 근저당권		배당요구종기	2024. 11. 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)	
다음협 동조합	347.109 0㎡/776. 8630㎡	현황조사	조사된 내용없음	2023.01.02.~ 2025.04.01./ 2023.11.01.~ 2026.10.30.			2023.06.05./20 23.11.28.			
류수연	1층 82.6450 ㎡	현황조사	조사된 내용없음	2023.08.03.~ 2025.08.02.	30,000,000		2023.08.03.	2023.08.03.		
	1층 82.6450 ㎡	권리신고	점포 임차인	2023.08.03.~ 2025.08.02.	30,000,000		2023.08.03.	2023.08.03.	2024.9.23.	
박천영	2층 1호 45.00㎡	현황조사	조사된 내용없음	2024.04.30.~ 2026.04.30.			2022.05.09.(전 입일자)/2024.0 6.12.(사업자등 록신청일자)			
<p>&lt;비고&gt;                      다음협동조합, 류수연, 박천영: 현황조사 내용 중 점유부분, 임대차기간 등은 상가건물 임대차현황서에 근거함.</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. 체시의 건물(기존벽체 및 샷시조 슬래브지붕 단층 전실 등 5.0㎡, 기존벽체 및 판넬조 슬래브지붕 단층 현관 등 3.2㎡, 폴리카보네이트구조 차양 8.0㎡) 포함.</p>										

2. 본건 지상 천막 1식 및 나무 그네 1식은 매각에서 제외함.

3. 본건 건물 등기사항전부증명서상의 건물면적(803.45㎡)과 일반건축물대장상의 건물면적(813.06㎡)이 상이(2021.11.16.자 승강기 면적 9.6㎡ 증축함)하여, 최저매각가격은 건축물대장을 기준으로 평가된 가격임.

4. 본건 건물 현황은 노인복지시설(상호: 엄지 재가노인복지센터)로 1층 일부 및 2층 전부를, 근린생활시설(상호: 다움푸드)로 1층 일부를 각 이용 중임.

※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

2024타경7460

### [물건 1]

- 울산광역시 중구 반구동 876-20  
대 637㎡
- 울산광역시 중구 반구동 876-20  
[도로명주소] 울산광역시 중구 반구정19길 17  
위 지상  
철근콘크리트구조 및 경량철골구조  
기타지붕(판넬) 및 스톱지붕  
3층 교육연구 및 복지시설, 제2종근린생활시설 및 단독주택  
1층 368.61㎡  
2층 347.56㎡  
3층 87.28㎡

- 제시외 2-1 전실 등 기존벽체 및 샷시조 슬래브지붕 5㎡  
2-2 현관 등 기존벽체 및 판넬조 슬래브지붕 3.2㎡  
2-3 차양 폴리카보네이트구조 8㎡

감정평가액 2,138,108,380

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2025.12.30	2,138,108,380	213,810,900
2회	2026.02.03	1,496,676,000	149,667,600
3회	2026.03.10	1,047,673,000	104,767,300
4회	2026.04.14	733,371,000	73,337,100

1. 일괄매각. 제시외 건물(기존벽체 및 샷시조 슬래브지붕 단층 전실 등 5.0㎡, 기존벽체 및 판넬조 슬래브지붕 단층 현관 등 3.2㎡, 폴리카보네이트구조 차양 8.0㎡) 포함.

2. 본건 지상 천막 1식 및 나무 그네 1식은 매각에서 제외함.

3. 본건 건물 등기사항전부증명서상의 건물면적(803.45㎡)과 일반건축물대장상의 건물면적(813.06㎡)이 상이(2021.11.16.자 승강기 면적 9.6㎡ 증축함)하여, 최저매각가격은 건축물대장을 기준으로 평가된 가격임.

4. 본건 건물 현황은 노인복지시설(상호: 엄지 재가 노인복지센터)로 1층 일부 및 2층 전부를, 근린생활시설(상호: 다움푸드)로 1층 일부를 각 이용 중임.

-----  
-----  
-----