

# 울 산 지 방 법 원

## 매각물건명세서

사건	2025타경11757 부동산임의경매			매각 물건번호	2	작성 일자	2026. 3. 13.	담임법관 (사법보좌관)	김도경	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2021.12.01. 근저당권		배당요구종기	2025. 8. 4.		
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>&lt;비고&gt;</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. 본건 부동산 102호는 101호와 경계 구분 없이 상가(상호: 식사준비)로 이용되었으나 현황은 공실임. 2. 본건 외부나 바닥에 별도의 경계표지나 건물번호표지는 확인되지 않으나 건축물현황도 및 내부 기둥 등을 통해 위치, 면적의 특징이 가능하며 각 호별로 별도의 출입문을 통해 출입이 가능한 상태임.</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

2025타경11757

[물건 2]

### 2. 1동의 건물의 표시

울산광역시 북구 화봉동 1501-1  
비발디시티  
[도로명주소] 울산광역시 북구 박상진2로 124

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 제1.2종근리생활시설

1층 324.87㎡  
2층 324.87㎡  
3층 324.87㎡  
4층 161.35㎡

### 전유부분의 건물의 표시

1층102호  
철근콘크리트구조 28.125㎡

### 대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 울산광역시 북구 화봉동 1501-1  
대 543.2㎡  
대지권의종류 : 1. 소유권  
대지권의비율 : 1. 543.2분의 17.1906

감정평가액 446,000,000

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.02.03	446,000,000	44,600,000
2회	2026.03.10	312,200,000	31,220,000
3회	2026.04.14	218,540,000	21,854,000
4회	2026.05.19	152,978,000	15,297,800

- 본건 부동산 102호는 101호와 경계 구분 없이 상가(상호: 식사준비)로 이용되었으나 현황은 공실임.
- 본건 외부나 바닥에 별도의 경계표지나 건물번호표지는 확인되지 않으나 건축물현황도 및 내부 기둥 등을 통해 위치, 면적의 특정이 가능하며 각 호별로 별도의 출입문을 통해 출입이 가능한 상태임.