

# 신탁부동산 공매(입찰) 공고

## 1. 공매목적부동산

물건 번호	소재지	동호수	면적(m <sup>2</sup> )		
			전유	전유+공용	대지권
1	대전광역시 유성구 도룡동 395-8번지 가온하이츠빌	제3층 제303호	29.1100	60.6887	7.5454
2		제3층 제304호	29.1100	60.6887	7.5454
3		제3층 제305호	29.1100	60.6887	7.5454
4		제3층 제306호	29.1100	60.6887	7.5454
5		제3층 제307호	29.1100	60.6887	7.5454
6		제3층 제308호	29.1100	60.6887	7.5454
7		제3층 제312호	46.9575	97.897	12.1714
8		제3층 제315호	30.4000	63.3781	7.8797
9		제3층 제322호	33.0100	68.8195	8.5562
10		제3층 제324호	42.1450	87.864	10.924
11		제8층 제811호	37.1950	77.5442	9.6409
12		제8층 제813호	46.9575	97.897	12.1714
13		제8층 제815호	66.0200	137.6383	17.1124
14		제8층 제816호	66.0200	137.6383	17.1124
15		제9층 제906호	29.1100	60.6887	7.5453
16		제9층 제910호	46.9575	97.897	12.1714
17		제9층 제911호	46.9575	97.897	12.1714
18		제9층 제912호	47.0600	98.1107	12.198
19		제9층 제913호	50.4200	105.1155	13.0688
20		제9층 제915호	50.4200	105.1155	13.0688
21		제10층 제1001호	38.9750	81.2553	10.1024
22		제10층 제1007호	46.9575	97.897	12.1714

주 : 1. 공매목적부동산 및 공매관련 세부내역은 등기부등본(신탁원부) 또는 현장 확인 등을 통하여 직접 확인하시기 바랍니다.

## 2. 차수별 입찰일시 및 최저 입찰가격

[단위 : 원, 부가가치세별도]

물건 번호	2021.11.04.	2021.11.11.	2021.11.18.	2021.11.25.
	1차	2차	3차	4차
	10시00분	10시00분	10시00분	10시00분
1	169,700,000	152,700,000	137,400,000	123,600,000
2	169,700,000	152,700,000	137,400,000	123,600,000
3	169,700,000	152,700,000	137,400,000	123,600,000
4	169,700,000	152,700,000	137,400,000	123,600,000
5	169,700,000	152,700,000	137,400,000	123,600,000
6	169,700,000	152,700,000	137,400,000	123,600,000
7	259,800,000	233,800,000	210,400,000	189,300,000
8	176,200,000	158,500,000	142,600,000	128,300,000
9	190,700,000	171,600,000	154,400,000	138,900,000
10	247,000,000	222,300,000	200,000,000	180,000,000
11	221,900,000	199,700,000	179,700,000	161,700,000
12	257,500,000	231,700,000	208,500,000	187,600,000
13	380,900,000	342,800,000	308,500,000	277,600,000
14	383,200,000	344,800,000	310,300,000	279,200,000
15	172,000,000	154,800,000	139,300,000	125,300,000
16	257,500,000	231,700,000	208,500,000	187,600,000
17	257,500,000	231,700,000	208,500,000	187,600,000
18	274,200,000	246,700,000	222,000,000	199,800,000
19	297,300,000	267,500,000	240,700,000	216,600,000
20	293,200,000	263,800,000	237,400,000	213,600,000
21	226,300,000	203,600,000	183,200,000	164,800,000
22	261,700,000	235,500,000	211,900,000	190,700,000

[단위 : 원, 부가가치세별도]

물건 번호	2021.12.02.	2021.12.09.	2021.12.16.	2021.12.23.
	5차	6차	7차	8차
	10시00분	10시00분	10시00분	10시00분
1	111,200,000	100,000,000	90,000,000	81,000,000
2	111,200,000	100,000,000	90,000,000	81,000,000
3	111,200,000	100,000,000	90,000,000	81,000,000
4	111,200,000	100,000,000	90,000,000	81,000,000
5	111,200,000	100,000,000	90,000,000	81,000,000
6	111,200,000	100,000,000	90,000,000	81,000,000
7	170,300,000	153,200,000	137,800,000	124,000,000
8	115,400,000	103,800,000	93,400,000	84,000,000
9	125,000,000	112,500,000	101,200,000	91,000,000
10	162,000,000	145,800,000	131,200,000	118,000,000
11	145,500,000	130,900,000	117,800,000	106,000,000
12	168,800,000	151,900,000	136,700,000	123,000,000
13	249,800,000	224,800,000	202,300,000	182,000,000
14	251,200,000	226,000,000	203,400,000	183,000,000
15	112,700,000	101,400,000	91,200,000	82,000,000
16	168,800,000	151,900,000	136,700,000	123,000,000
17	168,800,000	151,900,000	136,700,000	123,000,000
18	179,800,000	161,800,000	145,600,000	131,000,000
19	194,900,000	175,400,000	157,800,000	142,000,000
20	192,200,000	172,900,000	155,600,000	140,000,000
21	148,300,000	133,400,000	120,000,000	108,000,000
22	171,600,000	154,400,000	138,900,000	125,000,000

### 3. 입찰에 관한 사항

#### 가. 공매사항

- 공매장소 : Onbid 홈페이지(<http://www.onbid.co.kr/>)
- 공매공고 : 우리자산신탁(주) 홈페이지, Onbid 홈페이지
- 문의처 : 우리자산신탁(주) TEL 02) 6202-3069, FAX 02-6202-3080
- 공매방법 : 본 공매 입찰은 한국자산관리공사(KAMCO)가 관리·운영하는 전자자산처분 시스템(Onbid)을 이용한 인터넷 전자입찰로 입찰참가자는 입찰참가 전에 반드시 온비드에 회원가입 및 실명확인을 위한 공인인증서를 등록하여야 하며, Onbid 이용방법 및 인터넷 입찰참가자 준수규칙 등을 준수하여야 합니다.

#### 나. 입찰 및 낙찰자 결정방법

- 입찰의 성립 : 일반경쟁입찰로써 1인 이상의 유효한 입찰로써 성립(단독입찰도 유효)합니다.
- 입찰의 방식 : 물건번호별 개별입찰하여야 합니다.
- 개찰 : 상기 일정에 따라, Onbid 홈페이지에서 전자개찰합니다.
- 낙찰자 결정 : 최저 입찰가격 이상 입찰자 중 최고가격 입찰자를 낙찰자로 결정합니다. 단, 최고가격 입찰자 2인 이상이 동일금액일 경우에는 최고가격 입찰자들만을 대상으로 Onbid시스템에 의한 무작위 추첨으로 낙찰자를 결정합니다. (입찰자는 낙찰여부를 온비드의 입찰결과 화면 등을 통하여 직접 확인할 수 있습니다.)
- 수의계약 : 공매가 유찰될 경우 전 차수 공매예정가격 이상으로 하여 수의계약을 체결할 수 있으며, 수의계약응찰자가 2인 이상일 경우 최고가 응찰자와 수의계약을 체결합니다.
- 취소 등 확인 : 본 입찰은 신탁관계인의 사정 등으로 인하여 개찰 이전에 별도 공고 없이 공매가 중지 또는 취소되거나 공고 내용이 변경될 수 있으며, 이와 관련하여 당사에 일체 이의를 제기할 수 없습니다. 입찰자는 사전에 당사로 입찰 실시 여부를 확인한 후 입찰하시기 바랍니다. 또한 ①낙찰된 후 매매계약이 체결되기 전까지 채무자의 변제 등으로 공매요건이 해소되는 경우 낙찰은 취소될 수 있으며 ②당사의 고의나 중대한 과실이 없이 공매 공고 등의 중대한 오류가 있는 경우에는 낙찰이나 체결된 매매계약은 무효로 합니다. 또한 ③입찰일로부터 소유권이전등기 완료일까지 추가적인 제3자의 권리침해(가압류, 가처분, 소유권이전등기말소 소송 등)로 인하여 매매계약의 이행 또는 소유권이전이 불가능하다고 매도자가 판단하는 경우, 매매계약은 무효로 합니다. 위 ① 내지 ③에서 낙찰이 취소되거나 무효된 경우 또는 매매계약이 무효된 경우 입찰보증금은 이자 없이 원금만 반환합니다.
- 부가가치세 : 본 공매 부동산의 부가가치세는 별도로이며, 낙찰가에서 감정가의 비율로 토지와 건물 비용을 계산한 후 건물 비용의 10%를 부가가치세로 산정합니다(건물 비용은 감정평가서 참조). 부가가치세는 잔금납부일에 추가로 납부하여야 하며, 부가가치세 납부에 따른 세금계산서는 발급주체(당사)로부터 교부 받기 바랍니다.

### 4. 입찰보증금

- 가. 입찰금액의 10% 이상을 인터넷입찰마감시간 전까지 Onbid 지정계좌에 입금하여야 합니다.
- 나. 입찰자는 최초 입찰서 제출 시 신한은행(신한위탁), 하나은행(하나위탁) 및 우리은행(우리위탁) 중 하나의 은행을 선택하여 입찰보증금 납부계좌(가상계좌)를 발급받을 수 있으며, 납부계좌 발급은행의 장애 등으로 인하여 최초 발급받은 납부계좌로 입찰보증금 납부가 불가능한 경우 입찰서 제출시 납부계좌 발급은행 외의 은행 납부계좌를 추가 발급

받아 입찰보증금 납부가 가능합니다.

- 다. 공매개찰 결과 유찰자의 입찰보증금은 입찰서 제출 시 지정한 환불예금계좌로 개찰일에 이자 없이 환불되며, 별도의 송금수수료가 발생될 경우에는 입찰보증금에서 이를 공제합니다.
- 라. 납부계좌 추가발급을 통하여 입찰보증금을 중복 납부한 경우 온비드를 통하여 먼저 입금 확인된 금액 중 참가수수료를 제외한 금액을 입찰서상의 입찰보증금으로 보며, 뒤에 입금 확인된 금액에 대하여는 입찰보증금으로서의 효력이 인정되지 아니하고 입찰 취소 또는 낙찰자결정 완료 후 입찰서 제출시 지정한 입찰보증금 환불계좌로 이자없이 환불되며, 환불시 별도의 수수료가 발생하는 경우 납부한 금액에서 이를 공제합니다.

### 5. 계약체결 및 대금납부

- 가. 낙찰자는 낙찰일로부터 5영업일 이내(토지거래허가 또는 신고대상물건은 주무관청으로부터 허가 또는 신고수리 통보를 받은 날로부터 3일 이내)에 회사 소정의 매매계약서에 의하여 계약을 체결하여야 합니다. 만일 계약을 체결하지 아니한 경우에는 낙찰을 무효로 하고 입찰보증금은 당사에 위약금(신탁재산)으로 귀속됩니다. 이 경우 부가가치세 상당액도 위약금에 포함되는 것으로 봅니다. 다만 매매계약이 체결되기 전까지 채무자의 변제 등으로 공매요건이 해소되어 낙찰이 취소된 경우 또는 관계법령의 제정·개정 및 천재지변 등에 의한 원인으로 계약체결이 불가능한 경우에는 낙찰을 무효로 하고 입찰보증금은 이자 없이 반환합니다.
- 나. 입찰보증금은 계약체결 시 매매대금으로 대체되며, 계약체결일로부터 30일 이내에 잔금을 포함한 매매대금 전액(부가가치세등 포함)을 납부하여야 합니다. 만일 잔금납부기일을 지연한 경우에는 별도의 통보 없이 낙찰은 무효로 하고 입찰보증금(계약금)은 당사에 위약금(신탁재산)으로 귀속됩니다.

잔금 지급 종기가 당사 영업일이 아닌 경우, 그 다음 영업일을 잔금 지급 종기로 하오니 착오 없으시기 바랍니다.

- 다. 매수인은 매매대금 중 부가가치세 납부에 따른 세금계산서를 발급주체로부터 교부받아야 합니다.

구 분	금 액	납부일
계약금	매매대금의 10%	낙찰일로부터 3영업일 이내, 입찰보증금으로 대체
잔 금	매매대금의 90%	계약체결일로부터 30일 이내

주 : 각 부가가치세 별도(세금계산서는 발급주체로부터 교부)

### 6. 공매참가조건

- 가. 매수자는 매매계약 체결에 따른 부동산거래계약신고 및 소유권이전 관련비용(이전비용 및 제세공과금 등) 등에 대한 책임을 부담합니다.
- 나. 소유권이전등기 완료 전까지 명의변경은 불가능합니다.
- 다. 매수자는 공매물건의 현상 그대로를 인수하며, 기존 이해관계자들의 정리는 매수자 책임으로 합니다.
- 라. 본 목적부동산에 존재할 수 있는 제한물권, 소송관련사항(소유권분쟁 포함), 임차권, 유치권, 기타 이해관계인과의 민원사항 등은 매수자가 승계하여 책임 처리하는 조건입니다. 추후 이를 이유로 계약을 해지할 수 없고, 매도인은 일체의 하자담보책임을 부담하지 않습니다. (특히, 주택임대차보호법상 주택의 인도와 주민등록 전입신고의 요건 및 상가건물임대차보호법상 건물의 인도와 사업자등록의 요건을 갖추고 있는 임차인이 있을 시 낙찰자는 매각 대금 외에 임차보증금을 별도로 인수하여야 하는 경우가 발생할 수 있으므로 임대차관계 등에 대하여는 입찰자 책임 하에 사전조사하고 입찰에 응하시기 바랍니다.)

- 마. 공매목적부동산으로 표시되지 않은 물건(시설물, 구조물, 기계, 장치 등 일체)과 제3자가 시설한 지상물건 등에 대한 명도, 철거, 수거, 인도 등의 책임과 비용은 매수자가 부담하여야 합니다.
- 바. 잔금완납일 이후 발생하는 공매목적부동산에 대한 제세공과금, 관리비 및 각종 부담금 등은 매수자가 부담합니다. 단, 아래 각 호의 경우는 각 기재된 내용에 따른다.

- 아 래 -

- ① 매매대금 완납일 전후를 불문하고 매도인(신탁사)은 공매목적부동산의 관리비, 수도, 가스, 전기비 등 각종부담금 비용 일체(연체료 포함)를 책임지지 않으며, 매수인이 현황대로 인수하여 책임지고 처리하는 조건임.
  - ② 공매목적부동산에 대한 재산세 및 종합부동산세는 소유권 이전일을 기준으로 그 이전 재산세 및 종합부동산세는 매도인(신탁사)이 매매대금에서 정산 지급하기로 함.
- 사. 입찰일 기준으로 공매물건의 제한권리는 매수자 책임으로 정리하되, 입찰일로부터 소유권이전등기 완료일까지 추가적인 제3자의 권리침해로 인하여 소유권이전이 불가 시에는 낙찰은 무효로 하고, 매도자는 낙찰자가 기납부한 대금을 이자 없이 원금만 반환하며 이 경우 낙찰자는 일체의 이의를 제기 하지 못합니다.
  - 아. 매수자는 관계 법령에 의거 매각 대상 물건의 매매계약허가, 토지거래허가 등의 적합 여부를 확인한 후 응찰하여야 하며, 매매계약 체결에 따른 소유권 이전 관련비용(이전비용 및 제세공과금 등)과 토지거래허가, 부동산 거래계약신고, 용도변경 등 인·허가의 책임 및 추가비용은 매수자가 부담하여야 합니다.

## 7. 임대차 및 인도 · 명도책임

- 가. 공매목적부동산에 임대차가 존재하는 경우, 실제 임대차 권리관계는 관할주민센터(세무서) 전입세대열람(등록사항 열람) 및 탐방조사 등의 방법으로 매수인이 직접 매수인의 책임과 비용으로 사전 조사하여야 합니다.
- 나. 상기 가.항의 전입세대 뿐만 아니라, 공매목적부동산에 임대차·점유자(적법,불법 권한유무 불문)가 있을 수 있으므로, 매수인은 반드시 공매응찰 전에 직접 현장에 방문하여 조사 및 확인하여야 하며, 이와 관련하여 발생하는 모든 법적문제(인도·명도, 임대차보증금반환 등 명목불문 일체 포함)에 대한 책임 및 비용은 매수자의 부담으로 합니다. 만약 매도인에게 금전지급 등의 법적의무가 발생할 경우 매수인은 매도인을 면책시키고 모든 비용을 부담하여야 합니다.

## 8. 유의사항

- 가. 공매목적물에 대한 인도 및 명도 책임은 매수인이 부담합니다.
- 나. 응찰자는 공매공고, 입찰참가자 준수규칙, 매매계약서등 입찰에 필요한 모든 사항에 관하여 입찰 이전에 완전히 이해한 것으로 간주하며, 이를 이해하지 못한 책임은 매수자에게 있습니다.
- 다. 현장설명은 별도로 실시하지 않으며 입찰예정자는 필히 현장 확인하여야 하며, 미확인으로 인한 책임은 매수자에게 있습니다.
- 라. 낙찰자로 결정되더라도 매매계약이 체결되기 전까지 채무자의 변제 등으로 공매요건이 해소되어 낙찰은 취소될 수 있습니다.
- 마. 매매계약을 체결하기 전에는 매수인으로서 지위가 인정되지 아니하며 매수인으로서 권리도 행사할 수 없습니다.
- 바. 당사의 고의나 중대한 과실이 없이 공매공고 등의 중대한 오류가 있는 경우에는 낙찰이나 체결된 매매계약은 무효로 합니다.
- 사. 매도자는 매각부동산에 관한 다음 각 항에서 열거하는 사항에 대하여는 책임을 지지 아니하므로, 응찰자는 반드시 사전에 공부의 열람, 현지답사 등으로 물건을 확인하신 후 응찰하시고 미확인으로 인한 책임은 매수자에게 있습니다.
- ① 매각부동산의 현황과 공부상 수량의 차이 및 물적하자(등기부등본과 현황의 차이 등)

- ② 법률상 원인무효로 인한 권리상실 내지 권리제한
  - ③ 행정상(환지, 징발, 개발제한, 기타 모든 도시계획) 권리제한
  - ④ 권리의 일부가 타인에게 속함으로써 받는 권리의 제한
  - ⑤ 등기부상 목록과 현황과의 상이
  - ⑥ 천재 또는 비상사태로 인한 피해
  - ⑦ 민법 제569조 내지 581조에 정한 매도인의 담보책임
  - ⑧ 본 사업부지 내의 유치권 및 등기되지 않은 임대차
  - ⑨ 매각 물건에 대한 제반 공과금(관리비, 전기요금, 도시가스요금, 상·하수도요금, 등)
- 아. 본 공매공고는 신탁관계인의 사정 등에 의하여 별도 공고 없이 임의로 취소 또는 변경할 수 있고, 공매물건의 원인채무 변제 등으로 인하여 취소될 수 있으며, 이와 관련하여 당사에게 일체의 이의를 제기할 수 없으니 공매 참가 전에 꼭 확인하시기 바랍니다.
- 자. 공매물건에 대한 소유권이 이전된 이후라도 공매물건의 원인 무효의 사유가 있거나 제한물건의 실행, 매매계약에 민법상 무효나 취소할 수 있는 의사표시가 있는 경우 소유권을 상실할 수도 있다는 점을 유의하시고 이를 사전에 확인하시기 바랍니다.
- 차. 유찰된 경우 다음 공매 개시 전까지 전화차 공매조건이상으로 수의계약 할 수 있습니다.
- 카. 매수인은 매매계약서 검인 및 부동산거래계약신고(계약체결일 이후 30일 이내)를 거쳐 소유권이전등기를 경료하여야 하며, 위탁자의 체납조세로 인하여 매매계약서 검인이나 등기접수가 거부되는 경우 매수인의 책임과 비용부담으로 해결하여야 합니다.
- 타. 입찰 진행시 Onbid 시스템 장애 및 기타 사유로 인하여 입찰 진행이 어려운 경우에는 인터넷 입찰을 연기 또는 중지할 수 있습니다.
- 파. 인터넷 전자입찰의 경우 개찰이 익영업일 이후에 가능하기 때문에 1일 2차수 공매진행시 전차에서 낙찰자가 있더라도 다음 차수 공매가 자동으로 진행됩니다. 공매실시 후 익영업일 개찰결과, 전차에서 낙찰자가 결정되는 경우 다음 차수 응찰자는 응찰이 자동으로 취소됨에 유의하시기 바랍니다. 이 경우 입찰보증금은 입찰서 제출시 지정한 환불예금계좌로 개찰일에 이자없이 환불됩니다.

2021년 10월 22일

우리자산신탁 주식회사