

신탁부동산 공매 공고

당사가 수탁하고 신탁부동산 『울산광역시 울주군 청량읍 상남리 1110외 소재 토지 등』에 관하여 다음과 같이 공매를 실시합니다.

1. 공매대상 물건

공매부동산의 표시	
사업장 전체	울산광역시 울주군 청량읍 상남리 1110 등 28필지 건설중인자산(구조:철근콘크리트,일반철골조 / 용도:클럽하우스) 본 사업장 전체[사업부지, 본건 건축물, 미준공건물 및 사업권 등 본사업과 관련된 모든 권한(인허가상의 사업시행권 등 포함) 일괄 매각

※ 공매대상 물건 세부현황 및 공매관련 기타자료는 당사 홈페이지(www.koramco.co.kr) 및 한국자산관리공사 (KAMCO)가 관리.운영하는 전자자산처분시스템(온비드, www.onbid.co.kr)에서 직접 확인 하여야 함.

(1) 신탁부동산

번호	소재지	지번	지목	면적(㎡)
1	울산광역시 울주군 청량읍 상남리	1110	답	649
2		1110-4	과	2,757
3		1111	답	1,947
4		1112	전	1,160
5		1114	답	595
6		1115	답	3,617
7		1116	답	694
8		1117	답	1,428
9		1118	답	1,002
10		1119	답	2,374
11		1122	답	2,005
12		1123	전	1,800
13		1124-4	전	132
14		1124-5	대	625
15		1124-6	전	1,722
16		1125	답	2,221
17		1126	답	526
18		1127	과	1,509
19		1127-1	전	352
20		1127-7	과	2,848
21		1127-9	전	12
22		1128	전	1,134
23		1130	답	2,830
24		산 22	임	148,760
25		산 23-1	임	18,508
26		산 24-1	임	91,725
27		산 24-13	임	2,035
28		산 27-1	임	588,802
합계				883,769

(2) 건설중인자산

구분	비고
구조	철근콘크리트, 일반철골조
용도	클럽하우스 등
건축면적	2,005.67㎡
연면적	4,088.25㎡
규모	지하1층 / 지상1층, 4개동

(3) 관리계획, 실시계획, 행위허가, 사업계획, 건축허가 및 관련 인허가상의 사업주체 명의 등 본 사업과 관련된 제반 권리와 의무(사업시행자, 산지전용 등을 포함하되 이에 한정하지 않음)

- 개발제한구역 관리계획
공고번호 : 울산광역시 공고 제2024 - 1435호
- 도시계획시설 실시계획
고시번호 : 울산광역시 울주군 고시 제2024-153호
- 개발제한구역 내 행위허가
허가번호 : 울산광역시 울주군 도시과-8344
- 체육시설업 사업계획
시행번호 : 울산광역시 체육지원과-6940
- 건축허가
허가번호 : 2023-도시과-개발제한구역내 건축허가-4호

※ 공매목적대상에는 인허가지위 승계의무 는 물론 그 외 관련 인허가사항(인프라 매설, 도시계획도로 개설 등 일체의 인허가 포함) 의 본 사업과 관련된 제반 의무가 포함되어 있음.

※ 본 사업과 관련된 승계 또는 수익계약 목록은 인허가 관련 문의처를 통해 확인하시기 바랍니다.

2. 공매일시 및 공매예정가격

회차	공매일자	공매시간	공매예정(원, vat포함)	세액(원)
1	2024.11.18.	10:00~13:00	120,838,200,000	1,502,200,000
2	2024.11.18	14:00~17:00	109,530,700,000	1,352,000,000
3	2024.11.21	10:00~13:00	99,281,300,000	1,216,800,000
4	2024.11.21	14:00~17:00	89,990,800,000	1,095,200,000
5	2024.11.26	10:00~13:00	81,569,100,000	985,700,000
6	2024.11.26	14:00~17:00	73,936,200,000	887,200,000
7	2024.11.29	10:00~13:00	67,017,200,000	798,500,000
8	2024.11.29	14:00~17:00	60,746,300,000	718,700,000
9	2024.12.04	10:00~13:00	55,062,700,000	646,900,000
10	2024.12.04	14:00~17:00	49,910,700,000	582,300,000
11	2024.12.09	10:00~13:00	45,241,700,000	524,100,000
12	2024.12.09	14:00~17:00	41,009,100,000	471,700,000
13	2024.12.12	10:00~13:00	37,172,400,000	462,400,000
14	2024.12.12	14:00~17:00	33,695,200,000	419,200,000

3. 판매장소 : 한국자산관리공사(KAMCO)가 관리·운영하는 전자자산처분시스템
(온비드, www.onbid.co.kr)(1588-5321)

4. 판매방법 : 일반경쟁입찰(단독응찰도 유효)

- 1) 본 판매 입찰은 한국자산관리공사(KAMCO)가 관리·운영하는 전자자산처분시스템(온비드)을 이용한 전자입찰로 입찰참가자는 입찰참가 전에 반드시 온비드에 회원가입 및 실명확인을 위한 공인인증서를 등록하여야 하며, '온비드' 이용방법 및 인터넷 입찰참가자 준수규칙 등을 숙지·준수하여야 합니다.
- 2) 판매예정가격 이상 최고가 응찰자에게 낙찰하며, 판매 건별 개별입찰이 가능합니다.
- 3) 동일조건의 입찰자가 2인 이상 있을 때에는 온비드 시스템에 의한 추첨으로 낙찰자를 결정합니다. (입찰자는 낙찰여부를 온비드의 입찰결과 화면 등을 통하여 직접 확인할 수 있습니다.)
- 4) 판매 유찰시 다음 회차의 판매 예정시간 1영업일 전까지 직전 회차의 판매예정가격 이상으로 수의계약을 체결할 수 있으며, 우선수익자(새마을금고중앙회)의 판단 및 서면요청에 따라 차회차 판매중지 및 수의계약이 진행됩니다.
(수의계약 희망자는 수의계약 관련 문의처를 통해 의사를 신속히 전달하시기 바랍니다)
- 5) 상기 공고된 판매는 당사의 사정에 따라 전체 차수를 진행하지 않고 중단될 수 있습니다.
- 6) 개찰일시

회차	개찰일시	
1	2024.11.19	09:00
2	2024.11.19	09:30
3	2024.11.22	09:00
4	2024.11.22	09:30
5	2024.11.27	09:00
6	2024.11.27	09:30
7	2024.12.02	09:00
8	2024.12.02	09:30
9	2024.12.05	09:00
10	2024.12.05	09:30
11	2024.12.10	09:00
12	2024.12.10	09:30
13	2024.12.13	09:00
14	2024.12.13	09:30

5. **입찰보증금** : 입찰금액 10%이상을 인터넷입찰마감시간 전까지 “온비드” 지정 계좌에 입금하여야 합니다. (유찰자의 입찰보증금 환불절차는 ‘온비드’ 이용방법 및 인터넷 입찰참자가 준수규칙 등을 확인 바랍니다.)

6. 계약체결 및 대금 납부방법

- 1) 낙찰자는 낙찰 후 5영업일 이내에 당사 소정의 매매계약서에 의하여 계약을 체결하여야 하며, 낙찰 후 5일 이내에 이에 응하지 않을 경우에는 낙찰을 무효로 하고 입찰보증금은 당사에 귀속됩니다.
- 2) 관계법령에 의거 매각대상물건의 매매계약허가 등의 적합여부를 확인한 후 응찰하여야 하며, 낙찰 후 관계법령에 의거 매매계약이 이루어지지 않을 경우 그 낙찰은 무효로 하고 계약보증금을 반환하나 이자는 지급하지 않습니다.
- 3) 매매계약 체결시 계약금 **10%**(입찰보증금 대체 가능), 계약체결일로부터 **[30]**일까지 잔금 **90%**를 납부하여야 하며, 매각대상 물건에 대한 부가가치세도 위 계약금 및 잔금 납부시점에 그 비율(계약체결시 : **10%**, 잔금 지급시 : **90%**)에 맞추어 매매대금과 함께 납부하여야 합니다.
- 4) 매매계약 체결에 따른 소유권이전 등기비용과 토지거래계약허가, 부동산거래신고, 용도변경, **인허가지위승계 등 사업장 전체 일괄 인수**의 책임 및 추가비용은 매수자가 부담하여야 하며, 신고 등 행정절차의 누락에 따른 과태료(매도자에게 부과된 과태료 포함) 또한 매수자가 부담합니다.
- 5) 매매계약 체결 필요서류
 - ① 인감증명서 및 인감도장
 - ② 주민등록등본, 초본(개인) 또는 법인등기부등본, 사업자등록증(법인)
 - ③ 신분증(개인), 대표자 신분증(법인)
 - ④ 대리인인 경우 이를 증명할 수 있는 서류 [위임장 (위임인의 인감날인), 대리인 사용인감계, 대리인 사용인감도장, 대리인 신분증] 각1부
 - ⑤ 기타 당사 제출 필요서류 [입찰참가자격 확인 및 이행 각서 등 (당사 홈페이지 및 ‘온비드’ 에서 확인) 각 1부

7. 소유권 이전

- 1) 입찰일 및 소유권이전등기일을 기준으로 공매물건에 존재하는 모든 사실적·법률적 하자 및 소유권을 제한하는 일체의 사항은 매수자 책임으로 정리합니다.
- 2) 공매물건에 관하여 매매계약이 체결된 이후에도, 잔금이 지급되기 전까지 위탁자(또는 채무자)가 우선수익자에 대한 채무를 변제하거나 위탁자에게 「기업구조조정 촉진법」에 따른 채무유예결정(워크아웃개시)이 있거나 공매물건에 관한 처분금지가처분결정이 있는 경우 및 기타 매매완결에 장애가 될 수 있는 사유(분쟁의 소지를 없애기 위하여 부연하면, 잔금 지급일 전에 신탁부동산에 관한 처분 중지 또는 금지를 구하는 취지의 가처분신청이 제기되고 잔금 지급일까지 이 신청에 대한 법원의 결정이 없는 경우 및 매매완결에 장애가 될 지 여부가 불분명한 경우를 포함함)가 발생한 경우 매도인은 매수인이 기지급한 매매대금(이자금을 제외한다)의 반환 이외에 매수인에게 별도의 손해배상 또는 비용의 지급 없이 매매계약을 해제할 수 있습니다.
- 3) 매매계약 체결에 따른 소유권이전 등기비용과 책임은 매수자가 부담하며, 공매물건 낙찰 후 매매계약 체결 시 매수인(낙찰자)은 현재 공매물건에 체납된 관리비에 대하여 완납증명서를 제출하여야 합니다.
- 4) 토지거래계약허가대상 등 소유권이전과 관련한 사항은 매수자가 확인하여야 합니다.
- 5) 매수자는 공매물건의 현상 그대로를 인수하며, 공매물건과 관련한 기존 이해관계자들의 정리는 매수자 책임으로 합니다.
- 6) 공매물건에 「주택임대차보호법」에 따라 대항력 있는 임차인이 존재하는 경우, 매수자가 임대차계약을 승계하여야 합니다.
- 7) 공매목적물에 대한 명도는 매수자의 책임과 비용으로 처리합니다. 오해의 소지를 없애기 위하여 부연하면, 공매목적물의 명도 관련 일체의 법적 분쟁 및 민원 등은 매수자의 책임과 비용으로 처리하며, 여하한 사유를 불문하고, 수탁자는 위 명도와 관련하여 매수자에게 일체의 책임과 의무를 부담하지 않습니다.
- 8) 공매목적물로 표시되지 않은 물건(건물, 공작물 등 일체)과 제3자가 시설한 지상물건 등이 있을 때에는 그에 대한 법률관계의 정리, 명도, 철거, 수거, 인도에 대한 책임 및 비용은 매수자가 부담합니다.
- 9) 매수자는 잔금을 전액 납부하고, 본 공매공고 및 기타 매매계약에서 정하여진 매수인의 의무(잔금지급이 지연된 경우 지연손해금의 지급 등)를 이행완료한 후, 매도인으로부터 매도인의 본점 소재지에서 소유권이전등기에 필요한 서류를 교부받아야 합니다.
- 10) **매수자는 소유권이전등기에 필요한 서류를 교부받기 전까지, 인허가지위승계 등 사업장 전체 일괄 인수 절차를 매수자의 책임과 비용으로 처리하여야 합니다.**

8. 유의사항

- 1) 매도자는 매각부동산에 관한 다음 각호에 열거하는 사항에 대하여는 책임을 지지 아니하므로, 응찰자는 반드시 사전에 파악하여 응찰하시기 바랍니다.
 - ① 매각부동산의 현황과 공부상 수량의 차이 및 물적 하자
 - ② 법률상 원인무효로 인한 권리상실 등을 포함한 매각부동산에 존재하는 일체의 권리상의 하자 및 제한
 - 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 매도자의 담보책임
 - ⑧ 본 공매공고 상 임대차현황과 실제 임대차현황의 상이
 - ⑨ 공매물건에 「주택임대차보호법」에 따라 대항력 있는 임차인이 존재하는 경우, 임차인에 대한 임대보증금 지급에 대한 책임 여부
- 2) 공매목적물에 대한 소유권이전등기일 현재 공매목적물에 관하여 이미 발생하였거나 장래에 발생할 제세공과금(단, 공매목적물에 관한 신탁계약에 의하여 신탁재산에서 납부가 예정되어 있고, 실제로 수탁자에 의해 신탁재산에서 납부된 제세공과금은 제외함), 준조세, 각종 부담금 기타 이와 유사한 금원, 관리비, 인도 및 명도(임대차 및 거주자 등 제권리관계), 일체의 법률적, 사실적 제한사항(근저당권, 가압류, 가처분, 및 지상권, 유치권 등) 및 공매목적물과 관련한 법률관계의 정리는 매도자에게 부과된 것이라도 매수자의 책임과 비용으로 해결하며, 이에 대해 당사는 일체의 책임을 부담하지 않습니다.
- 3) 공매목적물에 관하여 「주택임대차보호법」또는「상가건물임대차보호법」에 따라 대항력을 갖춘 임차인이 존재하는 경우, 매수자가 임대차계약과 관련된 일체의 사항을 승계해야 함을 유념하시기 바랍니다. 공매목적물의 인도 및 명도 책임은 매수자가 부담하므로 매수자의 책임과 비용으로 명도업무 등을 수행하여야 하고, 본 물건에 대한 임차인 또는 점유자의 확인은 전입세대 열람 등의 방법을 이용하여 매수자가 사전에 확인하여야 함을 유념하시기 바랍니다.
- 4) 공매목적물에 대한 소유권이전등기일 현재 공매목적물에 관하여 이미 발생하였거나 장래에 발생할 관리비(공용부분, 전용부분 포함함)는 매도자에게 부과된 것이라도 매수자의 책임과 비용으로 해결합니다. 따라서 공매목적물에 관한 관리비 현황에 대하여는 입찰 참가 전에 매수자가 직접 파악하여

입찰에 응하여야 합니다.

- 5) 입찰에 참가하기 위해서는 “신탁재산 공매입찰참가자규칙”(공매공고 및 당사 홈페이지에서 확인하여 주시기 바랍니다)의 내용을 승인하여야 합니다.
- 6) 공매목적물의 소유 및 이용에 대한 각종 인·허가와 처리사항은 매수자의 책임과 비용으로 합니다.
- 7) 공매목적물의 안전, 유지관리, 관련법령, 이용상 필요한 시설은 매수자 부담으로 조치하여야 합니다.
- 8) 당사는 공매목적물에 대한 하자담보책임을 지지 않습니다.
- 9) 당사가 공지하는 공매대상 부동산에 관한 임대차 및 점유 현황은 실제현황과 일치하지 않을 수 있으며, 매도자는 여하한 사유를 불문하고 그 불일치로 인한 책임을 부담하지 않습니다. 매수자는 입찰전 매수자의 책임으로 공매대상 부동산에 관한 임대차 및 점유 현황에 대해 직접 파악해야 합니다.
- 10) 매수자가 예금자보호법 제21조의2의 부실관련자(이하 부실관련자)에 해당되어 공매부동산의 우선수익자가 잔금완납 전에 매매계약(낙찰 또는 수의계약 등) 취소 또는 해제를 요청하는 경우, 매매계약(낙찰)은 취소 또는 해제되며 기 납부한 계약금(입찰보증금)은 당사 신탁재산으로 귀속됩니다.
- 11) 매수자는 부실관련자 해당여부가 확인되기 전까지 매도자에게 소유권이전등기를 요청할 수 없고, 매수자는 이를 이유로 일체의 이의나 민원을 제기할 수 없습니다. 또한 매매(수의)계약의 잔금납부일까지 부실관련자 해당여부가 확인되지 않을 경우에도, 매수자는 이를 이유로 매도자에게 매매(수의)계약의 취소 또는 해제를 요구할 수 없습니다.
 - ※ 부실관련자에 대한 결정은 관련 법령에 따라 공매부동산의 우선수익자가 하며, 매도자(당사)는 이에 관여하지 않습니다.
- 12) 매수자는 인허가지위승계 가능여부가 확인되기 전까지 매도자에게 소유권이전등기를 요청할 수 없고, 매수자는 이를 이유로 일체의 이의나 민원을 제기할 수 없습니다. 또한 매매계약의 잔금납부일까지 인허가지위승계 가능여부가 확인되지 않을 경우에도, 매수자는 이를 이유로 매도자에게 매매계약의 취소 또는 해제를 요구할 수 없습니다.
 - ※ 인허가지위승계 대한 가능여부는 매수자의 책임으로 관련 법령에 따라 해당 인허가청에 직접 확인하여야 하며, 매도자(당사)는 이에 대하여 협조하되, 일체의 책임(비용, 기간 등 포함)을 부담하지 않습니다.

9. 기타사항

- 1) 입찰자는 구매공고, 기타사항, 입찰참가자 준수규칙, 매매계약서 등 입찰에 필요한 모든 사항에 관하여 입찰 전에 완전히 이해한 것으로 간주하며, 이를 이해하지 못한 책임은 매수자에게 있습니다.
- 2) 구매공고(열람서류 포함)는 계약의 일부가 됩니다.
- 3) 본 구매공고는 신탁관계인의 사정에 따라 변동될 수 있으며, 신탁관계인의 요청(구매물건의 원인채무 변제등)으로 인하여 낙찰 후에도 구매 취소 및 재공고 될 수 있습니다.

※ 구매대상 물건 세부 현황, 구매관련 기타자료 및 구매변경사항은 당사 홈페이지 (www.koramco.co.kr) 및 한국자산관리공사(KAMCO)가 관리·운영하는 전자자산처분 시스템(온비드, www.onbid.co.kr)에서 직접 확인하여야 하며, 세부사항에 대해서는 아래 문의처로 문의하시기 바랍니다.

■■■ 구매관련 세부사항에 관한 문의■■■

구매일정 관련 : 신탁사업3본부1팀(02-787-0295)

수의계약 관련 : 새마을금고중앙회 김찬우 02-2145-9526 / chanwoo.kim@kfcc.co.kr

인허가 관련 : 블루웨일골프클럽 이정희 010-4549-3488

2024. 10. 17.



코람코자산신탁

대표이사

서울시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 골든타워)