신탁부동산 공매 공고

당사가 수탁하고 있는 충청남도 서천군 장항읍 창선1리 311번지 위 지상에 소재한 신탁부동산에 관하여 다음과 같이 공매를 실시합니다.

1. 공매대상 물건

공매부동산의 표시			비고
구분	건물의 표시	면적(㎡)	
도시형 생활주택	충남 서천군 장항읍 창선1리 311, 상범리츠힐 201호	44.5853	개별매각
도시형 생활주택	충남 서천군 장항읍 창선1리 311, 상범리츠힐 303호	44.5853	

2. 공매일시 및 공매예정가격

회차	공매일자	입찰시간	공매예정가격 (VAT 포함)
1차	2026.11.17.	09:00 ~ 13:00	130,100,000
2차		14:00 ~ 18:00	117,900,000
3차	2026.11.20.	09:00 ~ 13:00	106,110,000
4차		14:00 ~ 18:00	95,500,000
5차	2026.11.25.	09:00 ~ 13:00	85,950,000
6차		14:00 ~ 18:00	77,360,000
7차	2026.11.30.	09:00 ~ 13:00	69,630,000
8차		14:00 ~ 18:00	62,670,000

※ 1개호실 가격이며, 각 호실별 가격 동일

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

4. 공매방법 : 일반경쟁입찰(단독응찰도 유효)

1) 공매예정가격 이상 최고가 응찰자에게 낙찰하며, 공매 건별 일괄입찰만 가능합니다.
2) 동일조건의 입찰자가 2인 이상 있을 때에는 온비드 시스템에 의한 무작위 추첨으로 낙찰자를 결정합니다.(입찰자는 낙찰여부를 온비드의 입찰결고 화면 등을 통하여 직접 확인할 수 있습니다)
3) 공매 유찰시 다음 회차의 공매 예정시간 1시간 전까지 직전 회차의 공매예정가격 이상으로 수의계약을 체결할 수 있으며, 위 수의계약의 체결은 원칙적으로 계약보증금 수납접수 선착순으로 진행합니다. 마지막 회차 공매까지 유찰될시 마지막 회차의 공매예정가격 이상으로 수의계약을 체결할 수 있으며, 위 수의계약의 체결은 원칙적으로 계약보증금 수납접수 선착순으로 진행합니다.
4) 상기 공고된 공매는 당사의 사정에 따라 전체 차수를 진행하지 않고 중단될 수 있습

니다.

5. **입찰보증금** : 입찰금액의 10% 이상을 인터넷 입찰마감시간 전까지 “온비드” 지정 계좌에 입금하여야 합니다.(공매개찰 결과 유찰자의 입찰보증금은 입찰서 제출 시 지정한 환불예금계좌로 입찰일 익일에 이자 없이 환불되며, 별도의 송금수수료가 발생될 경우에는 입찰보증금에서 이를 공제합니다.)

6. **계약체결 및 대금 납부방법**
   1) 낙찰자는 낙찰 후 5일 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 [30일]까지 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 등 인허가의 책임 및 추가비용은 매수자가 부담하여야 하며, 신고 등 행정절차의 누락에 따른 과태료(매도자에게 부과된 과태료 포함) 또한 매수자가 부담합니다.

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(이자

금을 제외한다)의 반환 이외에 매수인에게 별도의 손해배상 또는 비용의 지급 없이 매매계약을 해제할 수 있습니다.

3) 매매계약 체결에 따른 소유권이전 등기비용과 책임은 매수자가 부담합니다.
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 존재하는 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.

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
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 제

권리관계), 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) 본 유의사항 2)의 내용에도 불구하고, 공매목적물에 관하여 아래 표 기재 등기부등본 상 압류가 존재하나, 당사는 해당 압류에 한해서는 공매 목적물에 관한 매매대금으로 이를 해소할 예정인 바, 매수인은 이에 대한 해소 및 인수책임을 부담하지 않는다는 점을 알려드립니다.

등기목적	등기원인	권리자 및 기타사항
압류	2024년 11월 18일 압류(행정국재무과-005167)	서천군청

4) 공매목적물에 관하여 「주택임대차보호법」또는「상가건물임대차보호법」에 따라 대항력을 갖춘 임차인이 존재하는 경우, 매수자가 임대차계약과 관련된 일체의 사항을 승계해야 함을 유념하시기 바랍니다. 공매목적물의 인도 및 명도책임은 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.

5) 공매목적물에 대한 소유권이전등기일 현재 공매목적물에 관하여 이미 발생하였거나 장래에 발생할 관리비(공용부분, 전용부분 포함함)는 매도자에게 부과된 것이라도 매수자의 책임과 비용으로 해결합니다. 단, 관리비는 매도자가 수취한 매매대금 내에서 직접 납부한 후에 소유권이 이전 될 예정이며, 입찰보증금 내에서 미납관리비의 처리가 불가능 할 경우 중도금의 납부를 요청할 수 있습니다.

6) 입찰에 참가하기 위해서는 당사가 공매기일에 교부하는 “신탁재산공매입찰참가자규칙”의 내용을 승인하여야 합니다.

7) 공매목적물의 소유 및 이용에 대한 각종 인·허가와 처리사항은 매수자의 책임과 비용으로 합니다.

8) 공매목적물의 안전, 유지관리, 관련법령, 이용상 필요한 시설은 매수자 부담으로 조치하여야 합니다.

9) 입찰시 제출하는 ‘입찰참가자격 확인 및 이행각서’(온비드 공매공고 및 당사 홈페이지에서 확인)의 내용을 승인하여야 합니다.

9. 기타사항

1) 입찰자는 공매공고, 기타사항, 입찰참가자 준수규칙, 매매계약서 등 입찰에 필요한 모든 사항에 관하여 입찰 전에 완전히 이해한 것으로 간주하며, 이를 이해하지 못한 책임은 매수자에게 있습니다.

2) 공매공고(열람서류 포함)는 계약의 일부가 됩니다.

3) 본 공매공고는 신탁관계인의 사정에 따라 변동될 수 있으며, 공매물건의 원인채무 변제로 인하여 공매 당일 취소될 수 있으니 공매 참가 전에 꼭 확인하시기 바랍니다.

※ 공매대상 물건 세부 현황, 공매관련 기타자료 및 공매변경사항은 당사 홈페이지에서 직접 확인하여야 하며, 세부사항에 대해서는 아래 문의처로 문의하여 주시기 바랍니다.

■■■ 공매관련 세부사항에 관한 문의■■■

홈페이지 : http://www.koramco.co.kr → 공매정보

문의처 : 구조화신탁팀 손원형 과장(02-2251-7316)

2026. 11. 11.

코람코자산신탁 대표이사 직인 생략

서울시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 아이콘삼성)

[별지]

호실별·회차별 공매예정가격

(단위 : 원, VAT 포함)

호수	1차	2차	3차	4차	5차	6차	7차	8차	9차	10차	11차	12차
101호	690,000,000	621,000,000	558,900,000	503,010,000	452,709,000	407,438,000	366,694,000	330,025,000	297,022,000	267,320,000	240,588,000	216,529,000
102호	692,000,000	622,800,000	560,520,000	504,468,000	454,021,000	408,619,000	367,757,000	330,981,000	297,883,000	268,095,000	241,285,000	217,157,000
106호	629,000,000	566,100,000	509,490,000	458,541,000	412,687,000	371,418,000	334,276,000	300,849,000	270,764,000	243,687,000	219,319,000	197,387,000
108호	182,000,000	163,800,000	147,420,000	132,678,000	119,410,000	107,469,000	96,722,000	87,050,000	78,345,000	70,511,000	63,459,000	57,114,000
111호	341,000,000	306,900,000	276,210,000	248,589,000	223,730,000	201,357,000	181,221,000	163,099,000	146,789,000	132,110,000	118,899,000	107,009,000
117호	619,000,000	557,100,000	501,390,000	451,251,000	406,126,000	365,513,000	328,962,000	296,066,000	266,459,000	239,813,000	215,832,000	194,249,000
118호	589,000,000	530,100,000	477,090,000	429,381,000	386,443,000	347,799,000	313,019,000	281,717,000	253,545,000	228,191,000	205,372,000	184,834,000
125호	460,000,000	414,000,000	372,600,000	335,340,000	301,806,000	271,625,000	244,463,000	220,017,000	198,015,000	178,213,000	160,392,000	144,353,000
127호	569,000,000	512,100,000	460,890,000	414,801,000	373,321,000	335,989,000	302,390,000	272,151,000	244,936,000	220,442,000	198,398,000	178,558,000
201호	360,000,000	324,000,000	291,600,000	262,440,000	236,196,000	212,576,000	191,319,000	172,187,000	154,968,000	139,471,000	125,524,000	112,972,000
202호	356,000,000	320,400,000	288,360,000	259,524,000	233,572,000	210,214,000	189,193,000	170,274,000	153,246,000	137,922,000	124,130,000	111,717,000
203호	350,000,000	315,000,000	283,500,000	255,150,000	229,635,000	206,672,000	186,004,000	167,404,000	150,664,000	135,597,000	122,037,000	109,834,000
204호	350,000,000	315,000,000	283,500,000	255,150,000	229,635,000	206,672,000	186,004,000	167,404,000	150,664,000	135,597,000	122,037,000	109,834,000
206호	527,000,000	474,300,000	426,870,000	384,183,000	345,765,000	311,188,000	280,069,000	252,062,000	226,856,000	204,171,000	183,754,000	165,378,000
208호	197,000,000	177,300,000	159,570,000	143,613,000	129,252,000	116,327,000	104,694,000	94,224,000	84,802,000	76,322,000	68,690,000	61,821,000
213호	431,000,000	387,900,000	349,110,000	314,199,000	282,779,000	254,501,000	229,051,000	206,146,000	185,531,000	166,978,000	150,280,000	135,252,000
216호	279,000,000	251,100,000	225,990,000	203,391,000	183,052,000	164,747,000	148,272,000	133,445,000	120,100,000	108,090,000	97,281,000	87,553,000
308호	81,000,000	72,900,000	65,610,000	59,049,000	53,144,000	47,830,000	43,047,000	38,742,000	34,868,000	31,381,000	28,243,000	25,419,000
322호	81,000,000	72,900,000	65,610,000	59,049,000	53,144,000	47,830,000	43,047,000	38,742,000	34,868,000	31,381,000	28,243,000	25,419,000
329호	81,000,000	72,900,000	65,610,000	59,049,000	53,144,000	47,830,000	43,047,000	38,742,000	34,868,000	31,381,000	28,243,000	25,419,000
331호	81,000,000	72,900,000	65,610,000	59,049,000	53,144,000	47,830,000	43,047,000	38,742,000	34,868,000	31,381,000	28,243,000	25,419,000
332호	81,000,000	72,900,000	65,610,000	59,049,000	53,144,000	47,830,000	43,047,000	38,742,000	34,868,000	31,381,000	28,243,000	25,419,000
505호	81,000,000	72,900,000	65,610,000	59,049,000	53,144,000	47,830,000	43,047,000	38,742,000	34,868,000	31,381,000	28,243,000	25,419,000
512호	81,000,000	72,900,000	65,610,000	59,049,000	53,144,000	47,830,000	43,047,000	38,742,000	34,868,000	31,381,000	28,243,000	25,419,000
528호	81,000,000	72,900,000	65,610,000	59,049,000	53,144,000	47,830,000	43,047,000	38,742,000	34,868,000	31,381,000	28,243,000	25,419,000
530호	81,000,000	72,900,000	65,610,000	59,049,000	53,144,000	47,830,000	43,047,000	38,742,000	34,868,000	31,381,000	28,243,000	25,419,000
531호	81,000,000	72,900,000	65,610,000	59,049,000	53,144,000	47,830,000	43,047,000	38,742,000	34,868,000	31,381,000	28,243,000	25,419,000
합계	**8,431,000,000**	**7,587,900,000**	**6,829,110,000**	**6,146,199,000**	**5,531,579,000**	**4,978,424,000**	**4,480,580,000**	**4,032,521,000**	**3,629,269,000**	**3,266,340,000**	**2,939,707,000**	**2,645,741,000**