

신탁부동산 공매 공고

당사가 수탁하고 있는 신탁부동산 『울산광역시 중구 반구동 55-5 반구동파크오시오 8개 호실』에 관하여 다음과 같이 공매를 실시합니다.

1. 공매대상 물건

공매부동산의 표시		전유면적(㎡)	비고
층	호수		
울산광역시 중구 반구동 55-5 반구동파크오시오	제1층	제114호	30.24
	제1층	제115호	44.94
	제2층	제201호	87.75
	제2층	제202호	102.2925
	제2층	제207호	118.17
	제2층	제208호	60.32
	제6층	제602호	27.8886
	제8층	제801호	27.8886
총 계		499.4897	

※ 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.

2. 공매일시 및 공매예정가격

(단위 : 원)

회차	공매 일자	공매 시간	층	호수	공급가액		공매예정가격	비고
					토지가격	건물가격		
1차	25. 06. 20.	10:00 ~ 11:00	제1층	제114호	54,200,000	216,800,000	271,000,000	vat 별도
			제1층	제115호	77,200,000	308,800,000	386,000,000	
			제2층	제201호	81,800,000	327,200,000	409,000,000	
			제2층	제202호	95,400,000	381,600,000	477,000,000	
			제2층	제207호	110,600,000	442,400,000	553,000,000	
			제2층	제208호	56,800,000	227,200,000	284,000,000	
			제6층	제602호	30,520,000	78,480,000	109,000,000	
			제8층	제801호	30,800,000	79,200,000	110,000,000	

(단위 : 원)

회차	공매 일자	공매 시간	층	호수	공급가액		공매예정가격	비고
					토지가격	건물가격		
2차	25. 06. 25.	10:00 ~ 11:00	제1층	제114호	49,400,000	197,600,000	247,000,000	vat별도
			제1층	제115호	70,400,000	281,600,000	352,000,000	
			제2층	제201호	74,600,000	298,400,000	373,000,000	
			제2층	제202호	87,000,000	348,000,000	435,000,000	
			제2층	제207호	100,800,000	403,200,000	504,000,000	
			제2층	제208호	51,800,000	207,200,000	259,000,000	
			제6층	제602호	27,720,000	71,280,000	99,000,000	
			제8층	제801호	28,000,000	72,000,000	100,000,000	

(단위 : 원)

회차	공매 일자	공매 시간	층	호수	공급가액		공매예정가격	비고
					토지가격	건물가격		
3차	25. 06. 30.	10:00 ~ 11:00	제1층	제114호	45,000,000	180,000,000	225,000,000	vat 별도
			제1층	제115호	64,200,000	256,800,000	321,000,000	
			제2층	제201호	68,000,000	272,000,000	340,000,000	
			제2층	제202호	79,200,000	316,800,000	396,000,000	
			제2층	제207호	91,800,000	367,200,000	459,000,000	
			제2층	제208호	47,200,000	188,800,000	236,000,000	
			제6층	제602호	25,200,000	64,800,000	90,000,000	
			제8층	제801호	25,480,000	65,520,000	91,000,000	

(단위 : 원)

회차	공매 일자	공매 시간	층	호수	공급가액		공매예정가격	비고
					토지가격	건물가격		
4차	25. 07. 03.	10:00 ~ 11:00	제1층	제114호	41,000,000	164,000,000	205,000,000	vat 별도
			제1층	제115호	58,400,000	233,600,000	292,000,000	
			제2층	제201호	62,000,000	248,000,000	310,000,000	
			제2층	제202호	72,200,000	288,800,000	361,000,000	
			제2층	제207호	83,600,000	334,400,000	418,000,000	
			제2층	제208호	43,000,000	172,000,000	215,000,000	
			제6층	제602호	22,960,000	59,040,000	82,000,000	
			제8층	제801호	23,240,000	59,760,000	83,000,000	

(단위 : 원)

회차	공매 일자	공매 시간	층	호수	공급가액		공매예정가격	비고
					토지가격	건물가격		
5차	25. 07. 08.	10:00 ~ 11:00	제1층	제114호	37,400,000	149,600,000	187,000,000	vat 별도
			제1층	제115호	53,200,000	212,800,000	266,000,000	
			제2층	제201호	56,400,000	225,600,000	282,000,000	
			제2층	제202호	65,800,000	263,200,000	329,000,000	
			제2층	제207호	76,200,000	304,800,000	381,000,000	
			제2층	제208호	39,200,000	156,800,000	196,000,000	
			제6층	제602호	20,720,000	53,280,000	74,000,000	
			제8층	제801호	21,000,000	54,000,000	75,000,000	

(단위 : 원)

회차	공매 일자	공매 시간	층	호수	공급가액		공매예정가격	비고
					토지가격	건물가격		
6차	25. 07. 11.	10:00 ~ 11:00	제1층	제114호	34,000,000	136,000,000	170,000,000	vat 별도
			제1층	제115호	48,400,000	193,600,000	242,000,000	
			제2층	제201호	51,400,000	205,600,000	257,000,000	
			제2층	제202호	60,000,000	240,000,000	300,000,000	
			제2층	제207호	69,400,000	277,600,000	347,000,000	
			제2층	제208호	35,600,000	142,400,000	178,000,000	
			제6층	제602호	18,760,000	48,240,000	67,000,000	
			제8층	제801호	19,040,000	48,960,000	68,000,000	

(단위 : 원)

회차	공매 일자	공매 시간	층	호수	공급가액		공매예정가격	비고
					토지가격	건물가격		
7차	25. 07. 16.	10:00 ~ 11:00	제1층	제114호	31,000,000	124,000,000	155,000,000	vat 별도
			제1층	제115호	44,000,000	176,000,000	220,000,000	
			제2층	제201호	46,800,000	187,200,000	234,000,000	
			제2층	제202호	54,600,000	218,400,000	273,000,000	
			제2층	제207호	63,200,000	252,800,000	316,000,000	
			제2층	제208호	32,400,000	129,600,000	162,000,000	
			제6층	제602호	17,080,000	43,920,000	61,000,000	
			제8층	제801호	17,360,000	44,640,000	62,000,000	

(단위 : 원)

회차	공매 일자	공매 시간	층	호수	공급가액		공매예정가격	비고
					토지가격	건물가격		
8차	25. 07. 21.	10:00 ~ 11:00	제1층	제114호	28,200,000	112,800,000	141,000,000	vat 별도
			제1층	제115호	40,000,000	160,000,000	200,000,000	
			제2층	제201호	42,600,000	170,400,000	213,000,000	
			제2층	제202호	49,800,000	199,200,000	249,000,000	
			제2층	제207호	57,600,000	230,400,000	288,000,000	
			제2층	제208호	29,400,000	117,600,000	147,000,000	
			제6층	제602호	15,400,000	39,600,000	55,000,000	
			제8층	제801호	15,680,000	40,320,000	56,000,000	

(단위 : 원)

회차	공매 일자	공매 시간	층	호수	공급가액		공매예정가격	비고
					토지가격	건물가격		
9차	25. 07. 24.	10:00 ~ 11:00	제1층	제114호	25,600,000	102,400,000	128,000,000	vat 별도
			제1층	제115호	36,400,000	145,600,000	182,000,000	
			제2층	제201호	38,800,000	155,200,000	194,000,000	
			제2층	제202호	45,400,000	181,600,000	227,000,000	
			제2층	제207호	52,400,000	209,600,000	262,000,000	
			제2층	제208호	26,800,000	107,200,000	134,000,000	
			제6층	제602호	14,000,000	36,000,000	50,000,000	
			제8층	제801호	14,280,000	36,720,000	51,000,000	

(단위 : 원)

회차	공매 일자	공매 시간	층	호수	공급가액		공매예정가격	비고
					토지가격	건물가격		
10차	25. 07. 29.	10:00 ~ 11:00	제1층	제114호	23,200,000	92,800,000	116,000,000	vat 별도
			제1층	제115호	33,200,000	132,800,000	166,000,000	
			제2층	제201호	35,400,000	141,600,000	177,000,000	
			제2층	제202호	41,400,000	165,600,000	207,000,000	
			제2층	제207호	47,800,000	191,200,000	239,000,000	
			제2층	제208호	24,400,000	97,600,000	122,000,000	
			제6층	제602호	12,600,000	32,400,000	45,000,000	
			제8층	제801호	12,880,000	33,120,000	46,000,000	

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

4. **공매방법** : 일반경쟁입찰(단독응찰도 유효)

- 1) 본 공매 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) 공매예정가격 이상 최고가 응찰자에게 낙찰하며, 공매 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) 마지막 **회차** 공매까지 유찰될시 마지막 **회차**의 공매예정가격 이상으로 수의계약을 체결할 수 있습니다.
- 5) 상기 공고된 공매는 당사의 사정에 따라 전체 차수를 진행하지 않고 중단될 수 있습니다.
- 6) 개찰일시

회차	개찰일시	
1	2025.06.23	09:30
2	2025.06.26	09:30
3	2025.07.01	09:30
4	2025.07.04	09:30
5	2025.07.09	09:30
6	2025.07.14	09:30
7	2025.07.17	09:30
8	2025.07.22	09:30
9	2025.07.25	09:30
10	2025.07.30	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 잔금 납부시점에 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.
- 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(또는 잔금일 이전까지) 매수인(낙찰자)은 현재 공매물건에 체납된 관리비에 대하여 완납증명서 및 부동산거래계약 신고필증을 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.

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.
 - 2-1) 본 유의사항 2)의 내용에도 불구하고, 공매목적물에 관하여 기 발생한 재산세, 교통유발부담금은 공매목적물에 관한 매매대금으로 이를 해소할 예정인바, 매수인은 이에 대한 해소 및 인수책임을 부담하지 않는다는 점을 알려드립니다.
- 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 수익계약 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(수익)계약의 잔금납부일까지 부실관련자 해당여부가 확인되지 않을 경우에도, 매수자는 이를 이유로 매도자에게 매매(수익)계약의 취소 또는 해제를 요구할 수 없습니다.
- ※ 부실관련자에 대한 결정은 관련 법령에 따라 공매부동산의 우선수익자가 하며, 매도자(당사)는 이에 관여하지 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 : 신탁사업2본부1팀(02-787-0261)

수의계약 관련 : 울산행복신협 안성균(055-226-9016)

2025. 06. 04.



코람코자산신탁

대표이사

서울시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 골든타워)