신탁부동산 공매 공고

당사가 수탁하고 있는 경기도 시흥시 배곧동 223-1에 소재한 다인로얄팰리스 배곧플러스9차 중 아래 신탁부동산에 관하여 다음과 같이 공매를 실시합니다.

1. 공매대상 물건(개별매각)

(단위 : ㎡)

물건번호	소재지	층	호수	전유면적	대지면적	용도
1	경기도 시흥시 배곧동 223-1	1	101	71.755	13.3393	상가
2		1	102	41.245	7.6675	상가
3		1	103	45.2	8.4027	상가
4		1	104	45.2	8.4027	상가
5		1	105	49.72	9.243	상가
6		1	106	40.68	7.5624	상가
7		1	107	45.2	8.4027	상가
8		1	108	45.2	8.4027	상가
9		1	109	41.245	7.6675	상가
10		1	117	55.935	10.3984	상가
11		1	118	55.205	10.2626	상가
12		1	119	55.205	10.2626	상가
13		1	120	57.915	10.7664	상가
14		1	121	49.725	9.2439	상가
15		1	122	64.35	11.9627	상가
16		1	124	43.29	8.0476	상가
17		1	125	46.8	8.7001	상가
18		1	126	53.82	10.0052	상가
19		1	127	59.085	10.9839	상가
20		1	128	42.705	7.9389	상가
21		1	129	46.8	8.7001	상가
22		1	130	40.95	7.6126	상가
23		1	131	40.365	7.5039	상가
24		1	132	64.935	12.0715	상가
25		2	201	63.845	11.8688	상가
26		2	202	63.845	11.8688	상가
27		2	203	43.505	8.0876	상가
28		2	204	43.505	8.0876	상가
29		2	205	47.46	8.8228	상가
30		2	206	47.46	8.8228	상가
31		2	207	42.94	7.9826	상가
32		2	208	42.94	7.9826	상가
33		2	209	45.2	8.4027	상가
34		2	210	45.2	8.4027	상가
35		2	212	45.2	8.4027	상가
36		2	213	45.2	8.4027	상가
37		2	214	45.2	8.4027	상가
38		2	215	45.2	8.4027	상가
39		2	216	45.2	8.4027	상가

40		2	217	62.15	11.5537	상가
41		2	218	111.87	20.7968	상가
42		2	219	55.205	10.2626	상가
43		2	220	55.205	10.2626	상가
44		2	221	115.83	21.5329	상가
45		2	223	46.8	8.7001	상가
46		2	224	46.8	8.7001	상가
47		2	225	46.8	8.7001	상가
48		2	226	46.8	8.7001	상가
49		2	227	46.8	8.7001	상가
50		2	228	46.8	8.7001	상가
51		2	229	46.8	8.7001	상가
52		2	230	46.8	8.7001	상가
53		2	231	40.365	7.5039	상가
54		2	232	40.95	7.6126	상가
55		2	233	64.935	12.0715	상가
56		3	301	63.845	11.8688	상가
57		3	302	63.845	11.8688	상가
58		3	303	43.505	8.0876	상가
59		3	304	43.505	8.0876	상가
60		3	305	47.46	8.8228	상가
61		3	306	47.46	8.8228	상가
62		3	307	42.94	7.9826	상가
63	경기도	3	308	42.94	7.9826	상가
64	시흥시	3	309	45.2	8.4027	상가
65	배곧동	3	310	45.2	8.4027	상가
66	223-1	3	311	45.2	8.4027	상가
67		3	312	45.2	8.4027	상가
68		3	313	45.2	8.4027	상가
69		3	314	45.2	8.4027	상가
70		3	315	45.2	8.4027	상가
71		3	316	45.2	8.4027	상가
72		3	317	62.15	11.5537	상가
73		3	318	111.87	20.7968	상가
74		3	319	55.205	10.2626	상가
75		3	320	55.205	10.2626	상가
76		3	321	115.83	21.5329	상가
77		3	322	64.35	11.9627	상가
78		3	323	46.8	8.7001	상가
79		3	324	46.8	8.7001	상가
80		3	325	46.8	8.7001	상가
81		3	326	46.8	8.7001	상가
82		3	327	46.8	8.7001	상가
83		3	328	46.8	8.7001	상가
84		3	329	46.8	8.7001	상가
85		3	330	46.8	8.7001	상가
86		3	331	44.46	8.2651	상가
87		3	332	44.46	8.2651	상가
88		3	333	49.14	9.1351	상가
89		3	334	49.14	9.1351	상가

90	경기도 시흥시 배곧동 223-1	3	335	45.045	8.3739	상가
91		3	336	45.045	8.3739	상가
92		3	337	66.69	12.3977	상가
93		3	338	51.48	9.5671	상가
94		9	941	33.7952	6.2826	오피스텔
95		9	942	33.7952	6.2826	오피스텔

※ 공매대상 물건 세부 현황, 공매관련 기타자료 및 공매변경사항은 당사 홈페이지(www.koramco.com) 및 한국자산관리공사(KAMCO)가 관리.운영하는 전자자산처분시스템(온비드, www.onbid.co.kr)에서 직접 확인하여야 함.

2. 차수별 공매일시 및 공매예정가격

1) 차수별 공매일시

차수	공매일자	공매시간
1차	2023.07.11. 화	09:00 ~ 10:00
2차	2023.07.11. 화	12:00 ~ 13:00
3차	2023.07.11. 화	15:00 ~ 16:00
4차	2023.07.11. 화	18:00 ~ 19:00
5차	2023.07.14. 금	09:00 ~ 10:00
6차	2023.07.14. 금	12:00 ~ 13:00
7차	2023.07.14. 금	15:00 ~ 16:00

2) 차수별 공매예정가격(부가가치세 포함) (단위 : 백만원)

물건 번호	1차	2차	3차	4차	5차	6차	7차
1	1,675	1,507	1,357	1,221	1099	989	890
2	902	812	731	658	592	533	479
3	989	890	801	721	649	584	526
4	989	890	801	721	649	584	526
5	1,088	979	881	793	714	642	578
6	890	801	721	649	584	526	473
7	989	890	801	721	649	584	526
8	989	890	801	721	649	584	526
9	902	812	731	658	592	533	479
10	1,390	1,251	1,126	1,013	912	821	739
11	1,333	1,200	1,080	972	875	787	709
12	1,333	1,200	1,080	972	875	787	709
13	1,438	1,295	1,165	1,049	944	849	764
14	1,235	1,111	1,000	900	810	729	656
15	1,467	1,320	1,188	1,069	963	866	780
16	987	888	799	719	647	583	524
17	1,066	960	864	777	700	630	567
18	1,276	1,149	1,034	930	837	754	678
19	1,400	1,260	1,134	1,021	919	827	744
20	885	797	717	645	581	523	470
21	971	874	786	708	637	573	516
22	849	764	688	619	557	501	451
23	837	754	678	610	549	494	445

24	1,524	1,372	1,235	1,111	1000	900	810
25	582	524	471	424	382	344	309
26	582	524	471	424	382	344	309
27	386	347	313	281	253	228	205
28	386	347	313	281	253	228	205
29	422	380	342	308	277	249	224
30	422	380	342	308	277	249	224
31	382	343	309	278	250	225	203
32	382	343	309	278	250	225	203
33	402	362	325	293	264	237	214
34	402	362	325	293	264	237	214
35	402	362	325	293	264	237	214
36	432	389	350	315	284	255	230
37	432	389	350	315	284	255	230
38	432	389	350	315	284	255	230
39	432	389	350	315	284	255	230
40	595	535	482	434	390	351	316
41	1,096	986	888	799	719	647	582
42	528	475	428	385	346	312	281
43	528	475	428	385	346	312	281
44	1,135	1,022	920	828	745	670	603
45	447	403	362	326	293	264	238
46	447	403	362	326	293	264	238
47	447	403	362	326	293	264	238
48	447	403	362	326	293	264	238
49	416	374	337	303	273	245	221
50	416	374	337	303	273	245	221
51	416	374	337	303	273	245	221
52	416	374	337	303	273	245	221
53	358	322	290	261	235	212	190
54	364	327	294	265	239	215	193
55	577	519	467	420	378	341	306
56	465	419	377	339	305	275	247
57	465	419	377	339	305	275	247
58	317	285	257	231	208	187	168
59	297	267	240	216	195	175	158
60	324	292	263	236	213	192	172
61	324	292	263	236	213	192	172
62	294	264	238	214	193	173	156
63	294	264	238	214	193	173	156
64	308	278	250	225	202	182	164
65	308	278	250	225	202	182	164
66	308	278	250	225	202	182	164
67	308	278	250	225	202	182	164
68	339	305	275	247	223	200	180
69	339	305	275	247	223	200	180
70	339	305	275	247	223	200	180
71	339	305	275	247	223	200	180
72	467	421	379	341	307	276	248
73	893	803	723	651	586	527	474
74	427	384	346	311	280	252	227
75	427	384	346	311	280	252	227
76	924	832	749	674	606	546	491
77	483	435	392	352	317	285	257
78	352	317	285	257	231	208	187

79	352	317	285	257	231	208	187
80	352	317	285	257	231	208	187
81	352	317	285	257	231	208	187
82	320	288	259	233	210	189	170
83	320	288	259	233	210	189	170
84	320	288	259	233	210	189	170
85	320	288	259	233	210	189	170
86	303	273	246	221	199	179	161
87	303	273	246	221	199	179	161
88	336	302	272	245	220	198	179
89	336	302	272	245	220	198	179
90	307	277	249	224	202	182	163
91	329	296	266	240	216	194	175
92	487	438	394	355	319	287	259
93	375	338	304	274	246	222	199
94	173	156	140	126	113	102	92
95	173	156	140	126	113	102	92

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 개별입찰만 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) 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 7회차 공매까지 유찰될시 7회차의 공매예정가격 이상으로 수의계약을 체결할 수 있으며, 위 수의계약의 체결은 원칙적으로 계약보증금 수납접수 선착순으로 진행합니다.
5) 상기 공고된 공매는 우선수익자의 요청 및 당사의 사정에 따라 전체 차수를 진행하지 않고 중단될 수 있습니다.

6) 개찰일시

차수	개찰일시	
1차	2023.07.12. 수	10:00
2차	2023.07.12. 수	12:00
3차	2023.07.12. 수	14:00
4차	2023.07.12. 수	16:00
5차	2023.07.17. 월	10:00
6차	2023.07.17. 월	12:00
7차	2023.07.17. 월	14:00

5. 입찰보증금 : 입찰금액 10%이상을 인터넷입찰마감시간 전까지 "온비드" 지정계좌에 입금하여야 합니다.(공매개찰 결과 유찰자의 입찰보증금은 입찰서 제출시 지정한 환불예금계좌로 입찰일 익일에 이자 없이 환불되며, 별도의 송금수수료가 발생될 경우에는 입찰보증금에서 이를 공제합니다.)

6. 계약체결 및 대금 납부방법

1) 낙찰자는 낙찰 후 5[영업]일 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 [60일]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.
5) 매매계약 체결 필요서류
   ① 인감증명서(법인 : 사용인감계 포함) 1부 및 인감도장
   ② 주민등록등본, 초본(개인) 또는 법인등기부등본(법인) 1부
   ③ 신분증(개인), 대표자 신분증(법인)
   ④ 대리인인 경우 이를 증명할 수 있는 서류[위임장(위임인의 인감날인 포함), 대리인 인감증명서, 대리인 인감도장, 대리인 주민등록 등본(개인) 또는

법인등기부등본(법인) 및 신분증(개인)] 각1부

⑤ 입찰참가자격 확인 및 이행 각서(당사 홈페이지에서 확인) 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 존재하는 「주택임대차보호법 또는 상가건물임대차보호법」에 따라 대항력 있는 임차인이 존재하는 경우, 매수자가 임대차계약을 승계하여야 합니다. 또한 해당 물건에 대하여 임차인이 유치권 등을 행사함에 따라 매수인의 적법한 사용 및 수익이 불가할 수 있음을 인지하며, 이와 관련하여 수탁자는 매수자에게 일체의 책임과 의무를 부담하지 않습니다.
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. 특히, 제124호는 제123호와의 경계벽을 철거 후 카페형태로 임의로 내부 변경하여 사용중에 있으며 이에 대한 명도책임은 매수자에게 있음. 매수자는 이와 같은 사항에 대해 충분히 인지하고 입찰에 응해야 하며 수탁자에게 일체의 이의를 제기하지 못함(공매 물건에 대해 수탁자의 일체 원상회복 의무가 없는 조건임).

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. 특히, 공매목적물 중 1층의 제119호, 제124호등 일부 호실은 내부에 채무자(위탁자)가 적치해놓은 물건이 있는 상태이며 3층의 전호실은 각 호실별 구분 벽체가 설치되어 있지 않음. 매수자는 이와 같은 사항에 대해 충분히 인지하고 입찰에 응해야 하며 수탁자에게 일체의 이의를 제기하지 못함(공매 물건에 대해 수탁자의 일체 원상회복 의무가 없는 조건임).

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 매매목적물의 현 권리와 상태 등 제반 사항에 관하여 상세히 조사 검토하였고, 매매목적물에 관하여 홈페이지에 게시한 일련의 하자가 있다는 점을 확인한 후 이에 따라 매매대금 등 본 계약의 주요 조건을 자유로운 의사에 기하여 충분한 협의를 통하여 정하였으며, 매수자는 위 게시된 하자 및 그 외 매도인 및 매수인이 미처 파악하지 못한 하자 또는 추후 시간의 경과에 따라 발생하는 하자에 관하여 매도인 및 시공사에 대하여 하자담보책임을 면제하고, 소 제기 기타 여하한 이의를 제기하지 아니할 것을 확약합니다. 이는 민법 제584조에 따른 담보책임면제특약의 의미를 갖습니다.

8. 유의사항

1) 매도자 및 시공사는 매각부동산에 관한 다음 각 호에 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 매각 부동산에 대한 일부 임차인들의 유치권 행사 등으로 인한 사용 및 수익 권리의 제한

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) 본 공매목적물은 신탁사업에 따라 조성된 신탁목적물로서, 본 매각에 기한 매도인 겸 수탁자의 모든 행위 및 권리·의무(불법행위에 의한 책임 및 법정 책임을 포함하되 이에 한정되지 않음)는 신탁종료에 따라 계약변경 등 별도의 조치 없이 위탁자에게 면책적으로 포괄 승계됩니다.

9) 입찰시 제출하는 '입찰참가자격 확인 및 이행 각서'(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 홈페이지(www.koramco.com) 및 한국자산관리공사(KAMCO)가 관리・운영하는 전자자산처분시스템(온비드,www.onbid.co.kr)**에서 직접 확인하여야하며, 세부사항에 대해서는 아래 문의처로 문의하시거나 예금보험공사 예보공매정보(http://www.kdic.or.kr/k-assets/)를 확인하시기 바랍니다.

■■■ 공매관련 세부사항에 관한 문의■■■

홈페이지 : http://www.koramco.com → 공매정보

문의처 : 사업관리본부 사업관리2팀(02-787-0249)

2023. 07. 06.

코람코자산신탁 대표이사

서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 골든타워)