신탁부동산 공매 공고

당사(이하 문맥에 따라 “매도자”, “매도인” 또는 “수탁자”라고 함)가 수탁하고 있는 “경상북도 경산시 진량읍 문천리 867, 경산복합물류센터에 관하여 다음과 같이 공매를 실시합니다.

1. 공매대상 목적물

1. 토지 경상북도 경산시 진량읍 문천리 867 대 47741.7㎡

2. 건물 경상북도 경산시 진량읍 문천리 867

[도로명주소] 경상북도 경산시 진량읍 공단11로 215

프리케스트콘크리트구조 판넬지붕 6층 창고시설

지2층 13,611.58㎡

지1층 1,737.60㎡

1층 30,623.87㎡

2층 33,065.81㎡

3층 33,065.81㎡

4층 33,065.81㎡

5층 33,065.81㎡

6층 19,629.52㎡

부속건물1 1층 18.31㎡

부속건물2 1층 18.31㎡

※ 공매대상 물건 세부 현황 및 공매관련 기타자료는 당사 홈페이지(www.koramco.co.kr) 및 한국자산관리공사(KAMCO)가 관리・운영하는 전자자산처분시스템(온비드, ww.onbid.co.kr)에서 직접 확인하여야 합니다.

※ 공매목적물에 관하여 현장점거자 또는 유치권을 주장하는 자가 있을 수 있습니다. 매수의향자의 현장확인이 필수적이며, 공매목적물 관련 분쟁(시공사의 유치권 주장 등)이 있는 경우 매수자의 책임과 비용으로 관련 제반 분쟁을 해소하여야 합니다.(공매에 따른 매매계약 체결 후 분쟁 등이 발생하는 경우 포함입니다.)

2. 공매일시 및 공매예정가격 (단위: 원, VAT별도)

회차	입찰일시	개찰일시	토지가액	건물가액	공급가액
1 회차	2026.08.31. 09:00~13:00	2026.09.01. 10:00	52,655,100,000	378,237,700,000	430,892,800,000
2 회차	2026.08.31. 14:00~18:00	2026.09.01. 10:00	47,584,680,000	341,815,320,000	389,400,000,000
3 회차	2026.09.03. 09:00~13:00	2026.09.04. 10:00	43,014,400,000	308,985,600,000	352,000,000,000
4 회차	2026.09.03. 14:00~18:00	2026.09.04. 10:00	38,884,040,000	279,315,960,000	318,200,000,000
5 회차	2026.09.08. 09:00~13:00	2026.09.09. 10:00	35,144,720,000	252,455,280,000	287,600,000,000
6 회차	2026.09.08. 14:00~18:00	2026.09.09. 10:00	31,759,780,000	228,140,220,000	259,900,000,000
7 회차	2026.09.11. 09:00~13:00	2026.09.14. 10:00	28,717,000,000	206,283,000,000	235,000,000,000
8 회차	2026.09.11. 14:00~18:00	2026.09.14. 10:00	25,955,280,000	186,444,720,000	212,400,000,000
9 회차	2026.09.16 09:00~13:00	2026.09.17. 10:00	23,462,400,000	168,537,600,000	192,000,000,000

※ 상기 공매예정가격은 건물분 부가가치세가 포함되지 않은 금액이며, 매수인(낙찰자)은 잔금 납부 시 건물가액에 대한 부가가치세를 별도로 전액 납부해야 합니다.
※ 토지가액·건물가액의 비율은 첨부된 감정평가서를 기준으로 산정하며, 부가가치세는 낙찰(입찰)가액에 이 비율을 동일하게 적용하여 산정합니다.

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, 공매대상 목적물 일괄입찰만 가능합니다.

3) 동일조건의 입찰자가 2인 이상 있을 때에는 당해 입찰자를 대상으로 개찰 7일 후 재입찰을 실시하여 낙찰자를 결정합니다.

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 9회차 공매까지 유찰될시 9회차의 공매예정가격 이상으로 수의계약을 체결할 수 있으며, 위 수의계약의 체결은 원칙적으로 계약보증금 수납접수 선착순으로 진행합니다.

5) 상기 공고된 공매는 당사의 사정에 따라 전체 차수를 진행하지 않고 중단될 수 있습니다.

6) 공매의 낙찰자가 매매계약을 체결하고 잔금을 전액 납부하기 전까지 공매를 요청한 신탁계약의 우선수익자는 매도인에 대한 서면 통지로써 공매 요청을 철회할 수 있습니다. 매도인은 이를 낙찰자 또는 매수인에게 통지함으로써 진행된 공매절차를 취소하고 매수인에게 입찰보증금 또는 매매대금을 반환하는 외 별도의 손해배상 또는 비용의 지급 없이 매매계약을 해제할 수 있습니다.

5. 입찰보증금 : 입찰금액 10%이상에 해당하는 현금을 인터넷입찰 마감시간 전까지 "온비드" 지정계좌에 입금하여야 합니다. (공매개찰 결과 유찰자의 입찰보증금은 입찰서 제출시 지정한 환불계좌로 입찰일 익일에 이자 없이 환불되며, 별도의 송금수수료가 발생될 경우에는 입찰보증금에서 이를 공제합니다.)

6. 입찰신청서류 : 전자자산처분시스템(온비드)에 따름.

7. 계약체결 및 대금 납부방법

1) 낙찰자는 낙찰 후 5영업일 이내에 당사 소정의 매매계약서에 의하여 계약을 체결하여야 하며, 낙찰 후 5영업일 이내에 이에 응하지 않을 경우에는 낙찰을 무효로 하고 입찰보증금은 당사에 귀속됩니다. 단, 낙찰 후 매매계약 체결 전까지 천재지변, 화재 기타 낙찰자의 책임 없는 사유로 매각대상물건 중 건물이 전부 멸실되는 경우에는 낙찰은 무효로 하고 입찰보증금은 낙찰자에게 반환됩니다.

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) 매수인은 매매계약 체결시 계약금 공급가액의 10%(입찰보증금 대체 가능), 계약체결일로부터 [60일](60일이 되는 날이 토요일, 공휴일 또는 그 밖의 휴무일인 경우 그 다음 영업일)까지 잔금 90%를 납부하여야 합니다. 매각대상 물건에 대한 부가가치세는 감정평가액의 건물분 비중을 기준으로 산정하며, 매수인은 이를 잔금 납부 시 전액 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) 낙찰자는 공매목적물에 관한 임대차계약 승계로 인해 부담하는 임대차보증금반환의무 부담을 이유로 매매대금의 감액, 공제, 분할지급, 유예 등을 주장할 수 없습니다.

8. 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, 기타 매매완결에 장애가 될 수 있는 사유(분쟁의 소지를 없애기 위하여 부연하면, 잔금 지급일 전에 신탁부동산에 관한 처분 중지 또는 금지를 구하는 취지의 가처분 신청이 제기되고 잔금 지급일까지 이 신청에 대한 법원의 결정이 없는 경우 및 매매완결에 장애가 될 지 여부가 불분명한 경우를 포함함)가 발생한 경우 매도자는 매수자가 기지급한 매매대금(이자금을 제외한다)을 매수자에게 반환하는 외에 별도의 손해배상 또는 비용의 지급 없이 매매계약을 해제할 수 있습니다.

3) 매매계약이 체결된 후 잔금이 지급되기 전에 천재지변, 화재 등 그 원인을 불문하고 매매목적물 중 건물이 전부 멸실된 경우 매매계약은 효력을 상실합니다. 이 경우, 매도자는 매수자가 기지급한 매매대금(이자금을 제외한다)을 반환하며, 매수자는 매도자에 대하여 매매대금의 반환 외 별도의 손해배상, 대상청구 및 그 밖에 일체의 청구를 할 수 없습니다.

4) 매매계약 체결에 따른 소유권이전 등기비용과 책임은 매수자가 부담합니다.

5) 토지거래계약허가대상 여부, 산업단지입주자격 등 공매물건 소유권이전,관리·운영·개발·처분 및 사용과 관련한 일체의 사항은 매수자가 입찰 전 본인의 책임과 비용으로 확인하여야 합니다.

6) 매수자는 공매물건의 현상 그대로를 인수하며, 공매물건과 관련한 기존 이해관계자들의 정리는 매수자 책임으로 합니다.

7) 공매물건에 존재하는 대항력 있는 임차인이 존재하는 경우, 매수자가 임대차계약을 승계하여야 합니다.

8) 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.

9) 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.

10) 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.

9. 유의사항

1) 매도자는 매각부동산에 관하여 발생한 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(본 매매계약 체결 기준 당해 귀속 종합부동산세 및 특별히 중과될 수 있는 제세공과금 등을 포함하되, 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 매도자(재산세 또는 종합부동산세의 경우에는 위탁자)에게 부과된 것이라도 매수자의 책임과 비용으로 해결하며, 이에 대해 당사는 일체의 책임을 부담하지 않습니다. 본항에 따라 매수자가 부담하는 공매목적물과 관련한 일체의 비용 등에 관하여, 공매목적물에 관한 소유권이전등기일 이후에 매도자가 고지서나 통지서 기타 관련 금원 및 비용 납부에 필요한 일체의 서류를 수령하는 경우, 매도자는 즉시 이를 매수자에게 제공하기로 하며, 매수자는 납부기한내에 이를 납부하여야 합니다.

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.

※ 본 공고안 현(現) 시점상 공매목적물에 대하여 체결된 임대차계약 현황은 [별지]와 같이 확인되나, 변동사항의 확인은 매수자가 직접 하여야 합니다. 명확히 부연하자면, [별지]임대차현황은 매수자의 편의를 위해 안내드린 것에 불과하므로 실제 공매목적물에 대하여 체결된 임대차계약 현황 및 권리관계는 아래 표와 다를 수 있고 반드시 매수인이 이를 직접 확인하여야 합니다.

4) [별지]임대차현황 기재 2, 4, 5번 임대차의 경우, 각 임차인과 위탁자 사이에 체결한 임대차계약상 임대차보증금 반환채무를 담보하기 위하여, 수탁자 명의의 계좌에 예치된 임대차보증금 상당 예금채권에 대하여 각 임차인을 근질권자로 한 근질권설정계약(이하 모든 근질권설정계약을 통칭하여 "본건 근질권설정계약")이 체결되어 있습니다. 낙찰자는 잔금 납부 후 소유권이전등기일로부터 [30]일 이내에 본건 근질권설정계약을 해지하기 위한 근질권자 겸 임차인의 동의를 득하여 본건 근질권설정계약을 해지케 할 의무 및 책임을 부담합니다.

5) 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.

6) 입찰에 참가하기 위해서는 당사가 공매기일에 교부하는 "신탁재산공매입찰참가자규칙"의 내용을 승인하여

야 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) 본건 부동산은「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 산업단지 내에 소재하는 부동산으로서, 매수자는 소유권 취득과 별도로 관리기관과 입주계약을 체결하여야 하며, 관리기관이 정한 입주자격 및 관리규정을 준수하여야 합니다. 매수자가 입주자격을 충족하지 못하거나 관리기관과 입주계약 체결이 지연·거절되더라도, 이는 매도인(수탁자)의 귀책사유가 아니며 이를 이유로 매매대금의 감액, 지급거절, 계약 해제 등을 주장할 수 없습니다.

10. 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) 입찰참여 및 낙찰에 따른 매매계약, 수의계약에 따른 매매계약을 불문하고 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 및 "온비드" 에서 직접 확인하여야 하며, 세부사항에 대해서는 아래 문의처로 문의하여 주시기 바랍니다.

■■■ 공매관련 세부사항에 관한 문의■■■

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

문의처 : 구조화신탁본부 신탁사업팀(02-2251-7317)

2026. . .

코람코자산신탁

서울시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 아이콘삼성)

[별지] 임대차현황

구분	임차인	체결일	위치	면적(㎡)	기간	보증금	월임차료(원)	월관리비(원)	비고
1	롯데글로벌로지스	2024-06-25	5A, 5B	28,143.60	~2027-07-31	*보증보험으로 대체	280,929,000	25,539,000	-수탁자 승낙서 교부
2	CJ 대한통운	2024-07-17	2A, 3A, 6B	38,984.73	~2032-09-30	1,061,358,300	353,786,100	29,482,175	-예금질권설정 -수탁자 승낙서 교부
3	홍천엠앤티	2024-10-30	6A, 6B	6,450.13	~2029-12-31	386,330,308	64,388,385	7,804,652	
4	BGF 리테일	2024-11-18	2B	9,204.31	~2030-02-28	275,645,700	93,260,130	8,478,190	-예금질권설정
5	CJ 대한통운	2025-04-28	3B	9,204.31	~2029-09-30	250,587,000	83,529,000	7,065,161	-예금질권설정 -수탁자 승낙서 교부
6	제때	2025-12-09	1B, 6B	6,690.28	~2031-04-30	349,148,700	58,630,350	6,071,400	

※ 상기 임대차현황은 위탁자로부터 임대차계약 체결 사실을 통지받은 내용을 근거로 작성된 것이며, 실제 현황은 매수인 본인의 책임과 비용으로 사전에 확인한 후 입찰에 참여하시기 바랍니다.
※ 위 1번 임대차의 경우, 임차인은 임대차보증금을 현금으로 납부하는 대신, 피보험자를 임대인(위탁자)로 한 임대차보증보험증권을 임대인(위탁자)에게 교부하였습니다.

※ 위 1, 2, 5번 임대차의 경우, 신탁계약에 의거 수탁자의 임대차 승낙서가 교부되어 있습니다.

※ 위 2, 4, 5번 임대차의 경우, 위탁자의 요청 및 임대차계약 조건에 따라, 각 임차인과 위탁자 사이에 체결한 임대차계약상 임대차보증금 반환채무를 담보하기 위하여 수탁자명의의 각 계좌 예금채권에 근질권이 설정되어 있습니다.