

신탁부동산 공매 공고

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

1. 공매대상 물건

공매부동산의 표시		전유면적(m ²)	비고
층	호수		
울산광역시 중구 반구동 55-5 반구동파크오시오	제1층	제108호	63.905
	제2층	제203호	59.7
	제2층	제204호	93.6975
	제2층	제205호	85.9975
	제2층	제206호	76.615
총 계		379.915	

※ 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. 11. 26.	10:00 ~ 11:00	제1층	제108호	141,800,000	567,200,000	709,000,000	vat별도
			제2층	제203호	59,800,000	239,200,000	299,000,000	
			제2층	제204호	93,800,000	375,200,000	469,000,000	
			제2층	제205호	85,800,000	343,200,000	429,000,000	
			제2층	제206호	76,800,000	307,200,000	384,000,000	

(단위 : 원)

회차	공매 일자	공매 시간	층	호수	공급가액		공매예정가격	비고
					토지가격	건물가격		
2차	25. 12. 03.	10:00 ~ 11:00	제1층	제108호	129,400,000	517,600,000	647,000,000	vat별도
			제2층	제203호	54,600,000	218,400,000	273,000,000	
			제2층	제204호	85,600,000	342,400,000	428,000,000	
			제2층	제205호	78,200,000	312,800,000	391,000,000	
			제2층	제206호	70,000,000	280,000,000	350,000,000	

(단위 : 원)

회차	공매 일자	공매 시간	층	호수	공급가액		공매예정가격	비고
					토지가격	건물가격		
3차	25. 12. 10.	10:00 ~ 11:00	제1층	제108호	118,000,000	472,000,000	590,000,000	vat별도
			제2층	제203호	49,800,000	199,200,000	249,000,000	
			제2층	제204호	78,000,000	312,000,000	390,000,000	
			제2층	제205호	71,400,000	285,600,000	357,000,000	
			제2층	제206호	63,800,000	255,200,000	319,000,000	

(단위 : 원)

회차	공매 일자	공매 시간	층	호수	공급가액		공매예정가격	비고
					토지가격	건물가격		
4차	25. 12. 17.	10:00 ~ 11:00	제1층	제108호	107,600,000	430,400,000	538,000,000	vat 별도
			제2층	제203호	45,400,000	181,600,000	227,000,000	
			제2층	제204호	71,200,000	284,800,000	356,000,000	
			제2층	제205호	65,200,000	260,800,000	326,000,000	
			제2층	제206호	58,200,000	232,800,000	291,000,000	

(단위 : 원)

회차	공매 일자	공매 시간	층	호수	공급가액		공매예정가격	비고
					토지가격	건물가격		
5차	25. 12. 24.	10:00 ~ 11:00	제1층	제108호	98,200,000	392,800,000	491,000,000	vat별도
			제2층	제203호	41,400,000	165,600,000	207,000,000	
			제2층	제204호	65,000,000	260,000,000	325,000,000	
			제2층	제205호	59,400,000	237,600,000	297,000,000	
			제2층	제206호	53,000,000	212,000,000	265,000,000	

(단위 : 원)

회차	공매 일자	공매 시간	층	호수	공급가액		공매예정가격	비고
					토지가격	건물가격		
6차	25. 12. 31.	10:00 ~ 11:00	제1층	제108호	89,600,000	358,400,000	448,000,000	vat 별도
			제2층	제203호	37,800,000	151,200,000	189,000,000	
			제2층	제204호	59,200,000	236,800,000	296,000,000	
			제2층	제205호	54,200,000	216,800,000	271,000,000	
			제2층	제206호	48,400,000	193,600,000	242,000,000	

(단위 : 원)

회차	공매 일자	공매 시간	층	호수	공급가액		공매예정가격	비고
					토지가격	건물가격		
7차	26. 01. 07.	10:00 ~ 11:00	제1층	제108호	81,800,000	327,200,000	409,000,000	vat 별도
			제2층	제203호	34,400,000	137,600,000	172,000,000	
			제2층	제204호	54,000,000	216,000,000	270,000,000	
			제2층	제205호	49,400,000	197,600,000	247,000,000	
			제2층	제206호	44,200,000	176,800,000	221,000,000	

(단위 : 원)

회차	공매 일자	공매 시간	층	호수	공급가액		공매예정가격	비고
					토지가격	건물가격		
8차	26. 01. 14.	10:00 ~ 11:00	제1층	제108호	74,600,000	298,400,000	373,000,000	vat 별도
			제2층	제203호	31,400,000	125,600,000	157,000,000	
			제2층	제204호	49,200,000	196,800,000	246,000,000	
			제2층	제205호	45,000,000	180,000,000	225,000,000	
			제2층	제206호	40,200,000	160,800,000	201,000,000	

(단위 : 원)

회차	공매 일자	공매 시간	층	호수	공급가액		공매예정가격	비고
					토지가격	건물가격		
9차	26. 01. 21.	10:00 ~ 11:00	제1층	제108호	68,000,000	272,000,000	340,000,000	vat 별도
			제2층	제203호	28,600,000	114,400,000	143,000,000	
			제2층	제204호	44,800,000	179,200,000	224,000,000	
			제2층	제205호	41,000,000	164,000,000	205,000,000	
			제2층	제206호	36,600,000	146,400,000	183,000,000	

(단위 : 원)

회차	공매 일자	공매 시간	층	호수	공급가액		공매예정가격	비고
					토지가격	건물가격		
10차	26. 01. 28.	10:00 ~ 11:00	제1층	제108호	62,000,000	248,000,000	310,000,000	vat 별도
			제2층	제203호	26,000,000	104,000,000	130,000,000	
			제2층	제204호	40,800,000	163,200,000	204,000,000	
			제2층	제205호	37,400,000	149,600,000	187,000,000	
			제2층	제206호	33,400,000	133,600,000	167,000,000	

(단위 : 원)

회차	공매 일자	공매 시간	층	호수	공급가액		공매예정가격	비고
					토지가격	건물가격		
11차	26. 02. 04.	10:00 ~ 11:00	제1층	제108호	57,000,000	228,000,000	285,000,000	vat별도
			제2층	제203호	23,800,000	95,200,000	119,000,000	
			제2층	제204호	37,400,000	149,600,000	187,000,000	
			제2층	제205호	34,200,000	136,800,000	171,000,000	
			제2층	제206호	30,600,000	122,400,000	153,000,000	

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	2025.11.27	09:30
2	2025.12.04	09:30
3	2025.12.11	09:30
4	2025.12.18	09:30
5	2025.12.26	09:30
6	2026.01.02	09:30
7	2026.01.08	09:30
8	2026.01.15	09:30
9	2026.01.22	09:30
10	2026.01.29	09:30
11	2026.02.05	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 금액, 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 재산세는 [단, 수탁자의 (물적)납세의무가 부과된 것에 한정한다] 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 : 신탁사업3본부1팀(02-787-0295)

수의계약 관련 : 부산진신탁 강태호(051-900-2855)

2025. 11. 13.



코람코자산신탁

대표이사

서울시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 골든타워)