

신탁부동산 공매 공고

당사가 수탁하고 있는 『강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1번지 오크타운 집합건물 115 개호 신탁부동산』에 대하여 다음과 같이 공매를 실시합니다.

1. 공매대상 물건

순번	소재지	비고	
1	[별지1] 참조	집합건물	일괄매각

2. 공매일시 및 공매예정가격

(단위 : 원, VAT 별도)

회차	공매일자	공매시간	공매예정가격
1차	2023.01.05.	09:00 ~ 11:00	62,013,000,000-
2차	2023.01.12.	09:00 ~ 11:00	55,811,700,000-
3차	2023.01.19.	09:00 ~ 11:00	50,230,600,000-
4차	2023.01.26.	09:00 ~ 11:00	45,207,500,000-
5차	2023.02.02.	09:00 ~ 11:00	40,686,800,000-
6차	2023.02.09.	09:00 ~ 11:00	36,618,100,000-
7차	2023.02.16.	09:00 ~ 11:00	32,956,300,000-

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 낙찰합니다.
- 3) 동일조건의 입찰자가 2인 이상 있을 때는 온비드 시스템에 의한 무작위 추첨으로 낙찰자를 결정합니다(입찰자는 낙찰여부를 온비드의 입찰결과 화면 등을 통하여 직접 확인할 수 있습니다.).
- 4) 공매 유찰 시 다음 회차의 공매 예정시간 1시간 전까지 직전 회차의 공매예정가격 이상으로 수의계약을 체결할 수 있으며, 위 수의계약의 체결은 원칙적으로 계약보증금 수납 접수 선착순으로 진행합니다. 마지막 7회차 공매까지 유찰될 시 7회차의 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) 개찰 일시

차수	개찰일시		차수	개찰일시	
1차	2023.01.06.(금)	09:00	2차	2022.01.13.(금)	09:00
3차	2023.01.20.(금)	09:00	4차	2023.01.27.(금)	09:00
5차	2023.02.03.(금)	09:00	6차	2023.02.10.(금)	09:00
7차	2023.02.17.(금)	09:00			

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

6. 계약체결 및 대금 납부방법

- 1) 낙찰자는 낙찰 후 5영업일 이내에 당사 소정의 매매계약서에 의하여 계약을 체결하여야 하며, 낙찰 후 5영업일 이내에 이에 응하지 않을 때에는 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 체결 시 계약금 10%(입찰보증금 대체 가능), 계약체결일로부터 30일까지 잔금(중도금 포함) 90%를 납부하여야 하며, 매각대상 물건에 대하여 부가가치세가 존재하는 경우 위 계약금 및 잔금 납부시점에 그 비율(계약 체결시: 10%, 잔금(중도금 포함) 지급시: 90%)에 맞추어 매매대금과 함께 납부하여야 합니다.
- 4) 매매계약 체결에 따른 소유권 이전 등기비용과 토지거래계약허가, 부동산거래신고, 용도변경 등 인허가의 책임 및 추가비용은 매수자가 부담하며, 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 될지 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 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 임차인에 대해서는 매수자가 임대차계약을 면책적으로 승계하여야 합니다.
- 7) 공매목적물에 대한 명도는 매수자의 책임과 비용으로 처리합니다.
- 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 공매광고 및 기타 매매계약에서 정하여진 매수인의 의무(잔금지급이 지연된 경우 지연손해금의 지급 등)를 이행 완료한 후, 매도인으로부터 매도인의 본점 소재지에서 소유권이전등기에 필요한 서류를 교부받아야 합니다.
- 10) 매수인은 매매계약서 검인 및 부동산거래계약신고(계약체결일 이후 30일 이내)를 거쳐 소유권이전등기를 경료하여야 하며, 위탁자의 체납조세 등으로 인하여 매매계약서 검인이나 등기접수가 거부되는 경우 매수인의 책임과 비용부담으로 해결하여야 합니다. 이를 위반하여 매도자에게 발생한 손해에 대해 매수자는 손해배상책임을 부담합니다.
- 11) 매수자가 단순 계약자 명의 변경을 요청하는 경우, 1회에 한하여 명의 변경을 진행할 수 있습니다.

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 장래

에 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 면책적으로 승계해야 함을 유념하시기 바랍니다. 공매목적물의 인도 및 명도 책임은 매수자가 부담하므로, 본 물건에 대한 임차인 또는 점유자의 확인은 전입세대 열람 등의 방법을 이용하여 매수자가 사전에 확인하여야 합니다.

[감정평가서상 임대차내역]

호실	임차인	임대차기간	보증금	월임대료 (VAT 별도)	비고
109호, 110호	정유희	2021.02.01~2026.01.31	₩50,000,000	₩2,000,000	-
233호	윤지혜	2021.05.20~2024.05.19	₩10,000,000	₩600,000	-
308호, 312호	심화자	2021.01.25~2026.01.24	₩170,000,000	₩8,500,000	-
509호~514호 (총 6개호)	곽호석	2022.03.10~2027.03.09	₩200,000,000	₩15,500,000	-

- 4) 입찰에 참가하기 위해서는 당사가 공매기일에 교부하는 “신탁재산 공매 입찰참가자 규칙”의 내용을 승인하여야 합니다.
- 5) 공매목적물의 소유 및 이용에 대한 각종 인·허가와 처리사항은 매수자의 책임과 비용으로 합니다.
- 6) 공매목적물의 안전, 유지관리, 관련법령, 이용상 필요한 시설은 매수자 부담으로 조치하여야 합니다.
- 7) 공매물건에 대한 소유권이 이전된 이후라도 공매물건의 원인 무효의 사유가 있거나 제한물권의 실행, 매매계약에 민법상 무효나 취소할 수 있는 의사표시가 있는 경우 소유권을 상실할 수 있다는 점과 이 경우 매수자는 매도자에게 손해배상을 청구할 수 없다는 점을 유의하시고 이를 사전에 확인하신 후 입찰하시기 바랍니다.
- 8) 소송 및 채권보전 현황
 가. 소송 현황 : 해당사항 없음
 나. 채권보전처분 현황(2022.12.15. 기준)

순번	사건번호	사건명	채권자	채무자	제3채무자	청구금액
1	2022타채14027	가압류를 본압류로 이전하는 채권압류 및 추심명령	윤덕수, 백용구	(주)오코타운	신영부동산신탁(주)	₩1,912,357,304-
2	2순위 우선수익권 근질권	2순위 우선수익권 근질권	(주)광주은행	파인건설(주)	-	₩3,480,000,000-

- ※ 위 압류명령 및 추심명령과 관련하여 당사는 민형사상의 어떠한 책임도 지지 않습니다.
- ※ 소송 및 채권보전에 대한 말소 등의 책임은 매도자(당사)가 부담하지 않으며, 공고일 기준으로 추후 변동사항이 존재할 수 있습니다.

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, 구매물건의 원인채무 변제로 인하여 구매 당일 취소될 수 있으니 구매 참가 전에 꼭 확인하시기 바랍니다.

▶ 구매대상 물건 세부 현황 및 구매변경사항은 등 기타자료는 당사 홈페이지를 참고 하며, 기타 문의사항은 아래 문의처로 문의하여 주시기 바랍니다.

■■■ 구매관련 세부사항에 관한 문의 ■■■

홈페이지 : <http://www.shinyoungret.com> → 구매정보

문의처 : 신탁사업2본부 5팀 김상헌 대리 (02-6256-7834)

2022. 12. 21.

 **신영부동산신탁**

서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동)

[별지1] 공매부동산 목록

연번	소재지	호실	전유면적(㎡)	대지면적(㎡)
1	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	101	39.1	17.76
2	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	102	46.04	20.91
3	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	103	46.04	20.91
4	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	104	40.59	18.44
5	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	105	40.59	18.44
6	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	106	40.59	18.44
7	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	107	40.59	18.44
8	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	109	40.59	18.44
9	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	110	40.59	18.44
10	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	120	43.05	19.56
11	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	121	43.05	19.56
12	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	122	43.05	19.56
13	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	123	43.05	19.56
14	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	124	44.1	20.03
15	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	125	43.05	19.56
16	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	126	43.05	19.56
17	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	127	43.05	19.56
18	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	128	43.05	19.56
19	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	129	48.83	22.18
20	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	130	48.83	22.18
21	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	131	41.48	18.84
22	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	132	53.1	24.12
23	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	133	36.9	16.76
24	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	134	36.9	16.76
25	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	135	36.9	16.76
26	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	136	37.8	17.17
27	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	137	36.9	16.76
28	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	138	44.63	20.27
29	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	139	41.48	18.84
30	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	140	48.83	22.18
31	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	141	48.83	22.18

32	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	142	43.05	19.56
33	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	143	43.05	19.56
34	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	144	43.05	19.56
35	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	145	43.05	19.56
36	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	146	44.1	20.03
37	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	147	43.05	19.56
38	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	148	43.05	19.56
39	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	149	43.05	19.56
40	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	163	40.59	18.44
41	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	164	40.59	18.44
42	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	165	40.59	18.44
43	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	166	46.04	20.91
44	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	167	46.04	20.91
45	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	169	47.15	21.42
46	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	170	36.9	16.76
47	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	171	37.8	17.17
48	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	172	36.9	16.76
49	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	174	54	24.53
50	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	175	36.9	16.76
51	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	206	79.7	36.21
52	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	207	79.7	36.21
53	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	209	93.2	42.34
54	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	210	154.94	70.39
55	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	211	84.52	38.4
56	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	212	130.2	59.15
57	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	214	86.1	39.11
58	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	215	97.65	44.36
59	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	220	97.65	44.36
60	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	221	86.1	39.11
61	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	224	84.52	38.4
62	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	225	154.94	70.39
63	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	226	93.2	42.34
64	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	227	147.95	67.21

65	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	233	90.58	41.15
66	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	235	73.8	33.53
67	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	236	74.7	33.93
68	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	301	175.07	79.54
69	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	303	93.2	42.34
70	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	305	58.25	26.46
71	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	308	390.27	177.29
72	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	312	175.07	79.54
73	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	501	132	59.96
74	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	502	168.3	76.45
75	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	503	125.3	56.92
76	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	504	139.5	63.37
77	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	505	175.07	79.54
78	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	506	139.5	63.37
79	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	507	67.04	30.45
80	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	508	72.21	32.8
81	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	509	166.5	75.64
82	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	510	208.95	94.93
83	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	511	166.5	75.64
84	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	512	176	79.95
85	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	513	220.89	100.35
86	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	514	176	79.95
87	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	603	125.3	56.92
88	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	607	88.65	40.27
89	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	608	67.04	30.45
90	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	609	72.21	32.8
91	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	615	124.23	56.43
92	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	616	126.51	57.47
93	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	617	149.22	67.79
94	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	618	149.22	67.79
95	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	619	126.51	57.47
96	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	620	124.23	56.43
97	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	621	93.17	42.32

98	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	701	133.1	60.46
99	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	702	167.2	75.95
100	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	703	125.3	56.92
101	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	706	75.15	34.14
102	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	707	88.65	40.27
103	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	708	67.04	30.45
104	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	709	72.21	32.8
105	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	710	88.65	40.27
106	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	711	75.15	34.14
107	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	713	55.35	25.14
108	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	714	93.17	42.32
109	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	715	124.23	56.43
110	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	716	126.51	57.47
111	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	717	149.22	67.79
112	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	718	149.22	67.79
113	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	719	126.51	57.47
114	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	720	124.23	56.43
115	강원도 원주시 지정면 가곡리 1350-1 오크타운	721	93.17	42.32