

신탁부동산 공매(입찰) 공고

1. 공매목적부동산

물건 번호	소재지 (주소)	동	호	용도	면적(m ²)	비고	물건 번호	소재지 (주소)	동	호	용도	면적(m ²)	비고
1	전라북도 전주시 완산구 원당동 492-1 외4필지 [도로명주소 : 전라북도 전주시 완산구 모악산자락 길 76]	1	101	공동주택	84.7714	건물	17	전라북도 전주시 완산구 원당동 492-1 외4필지 [도로명주소 : 전라북도 전주시 완산구 모악산자락 길 76]	1	305	공동주택	84.7714	건물
2		1	102	공동주택	84.7714	건물	18		1	306	공동주택	84.7714	건물
3		1	103	공동주택	84.7714	건물	19		1	401	공동주택	84.7714	건물
4		1	104	공동주택	84.7714	건물	20		1	402	공동주택	84.7714	건물
5		1	105	공동주택	84.7714	건물	21		1	403	공동주택	84.7714	건물
6		1	106	공동주택	84.7714	건물	22		1	404	공동주택	84.7714	건물
7		1	201	공동주택	84.7714	건물	23		1	405	공동주택	84.7714	건물
8		1	202	공동주택	84.7714	건물	24		1	406	공동주택	84.7714	건물
9		1	203	공동주택	84.7714	건물	25		3	101	공동주택	84.7714	건물
10		1	204	공동주택	84.7714	건물	26		3	102	공동주택	84.7714	건물
11		1	205	공동주택	84.7714	건물	27		3	201	공동주택	84.7714	건물
12		1	206	공동주택	84.7714	건물	28		3	202	공동주택	84.7714	건물
13		1	301	공동주택	84.7714	건물	29		3	301	공동주택	84.7714	건물
14		1	302	공동주택	84.7714	건물	30		3	302	공동주택	84.7714	건물
15		1	303	공동주택	84.7714	건물	31		3	401	공동주택	84.7714	건물
16		1	304	공동주택	84.7714	건물	32		3	402	공동주택	84.7714	건물

주. 공매목적부동산 및 공매관련 세부내역은 등기부등본(신탁원부) 또는 현장 확인 등을 통하여 직접 확인하시기 바랍니다.

2. 차수별 입찰일시 및 최저 입찰가격

[단위 : m², 원, 부가가치세포함]

회차				1차	2차	3차	4차	5차	6차	7차	8차
날짜 및 시간				2021.03.05. (10:00)	2021.03.05. (14:00)	2021.03.08. (10:00)	2021.03.08. (14:00)	2021.03.09. (10:00)	2021.03.09. (14:00)	2021.03.10. (10:00)	2021.03.10. (14:00)
순번	동	호	전유면적	최저입찰가	최저입찰가	최저입찰가	최저입찰가	최저입찰가	최저입찰가	최저입찰가	최저입찰가
1	1	101	84.7714	247,000,000	222,300,000	200,100,000	180,100,000	162,100,000	145,900,000	131,300,000	118,200,000
2	1	102	84.7714	247,000,000	222,300,000	200,100,000	180,100,000	162,100,000	145,900,000	131,300,000	118,200,000
3	1	103	84.7714	247,000,000	222,300,000	200,100,000	180,100,000	162,100,000	145,900,000	131,300,000	118,200,000
4	1	104	84.7714	247,000,000	222,300,000	200,100,000	180,100,000	162,100,000	145,900,000	131,300,000	118,200,000
5	1	105	84.7714	247,000,000	222,300,000	200,100,000	180,100,000	162,100,000	145,900,000	131,300,000	118,200,000
6	1	106	84.7714	247,000,000	222,300,000	200,100,000	180,100,000	162,100,000	145,900,000	131,300,000	118,200,000
7	1	201	84.7714	256,000,000	230,400,000	207,400,000	186,700,000	168,000,000	151,200,000	136,100,000	122,500,000
8	1	202	84.7714	256,000,000	230,400,000	207,400,000	186,700,000	168,000,000	151,200,000	136,100,000	122,500,000
9	1	203	84.7714	256,000,000	230,400,000	207,400,000	186,700,000	168,000,000	151,200,000	136,100,000	122,500,000
10	1	204	84.7714	256,000,000	230,400,000	207,400,000	186,700,000	168,000,000	151,200,000	136,100,000	122,500,000
11	1	205	84.7714	256,000,000	230,400,000	207,400,000	186,700,000	168,000,000	151,200,000	136,100,000	122,500,000
12	1	206	84.7714	256,000,000	230,400,000	207,400,000	186,700,000	168,000,000	151,200,000	136,100,000	122,500,000
13	1	301	84.7714	256,000,000	230,400,000	207,400,000	186,700,000	168,000,000	151,200,000	136,100,000	122,500,000
14	1	302	84.7714	256,000,000	230,400,000	207,400,000	186,700,000	168,000,000	151,200,000	136,100,000	122,500,000
15	1	303	84.7714	256,000,000	230,400,000	207,400,000	186,700,000	168,000,000	151,200,000	136,100,000	122,500,000
16	1	304	84.7714	256,000,000	230,400,000	207,400,000	186,700,000	168,000,000	151,200,000	136,100,000	122,500,000
17	1	305	84.7714	256,000,000	230,400,000	207,400,000	186,700,000	168,000,000	151,200,000	136,100,000	122,500,000
18	1	306	84.7714	256,000,000	230,400,000	207,400,000	186,700,000	168,000,000	151,200,000	136,100,000	122,500,000
19	1	401	84.7714	256,000,000	230,400,000	207,400,000	186,700,000	168,000,000	151,200,000	136,100,000	122,500,000

회차				1차	2차	3차	4차	5차	6차	7차	8차
날짜 및 시간				2021.03.05. (10:00)	2021.03.05. (14:00)	2021.03.08. (10:00)	2021.03.08. (14:00)	2021.03.09. (10:00)	2021.03.09. (14:00)	2021.03.10. (10:00)	2021.03.10. (14:00)
20	1	402	84.7714	256,000,000	230,400,000	207,400,000	186,700,000	168,000,000	151,200,000	136,100,000	122,500,000
21	1	403	84.7714	256,000,000	230,400,000	207,400,000	186,700,000	168,000,000	151,200,000	136,100,000	122,500,000
22	1	404	84.7714	256,000,000	230,400,000	207,400,000	186,700,000	168,000,000	151,200,000	136,100,000	122,500,000
23	1	405	84.7714	256,000,000	230,400,000	207,400,000	186,700,000	168,000,000	151,200,000	136,100,000	122,500,000
24	1	406	84.7714	256,000,000	230,400,000	207,400,000	186,700,000	168,000,000	151,200,000	136,100,000	122,500,000
25	3	101	84.7714	247,000,000	222,300,000	200,100,000	180,100,000	162,100,000	145,900,000	131,300,000	118,200,000
26	3	102	84.7714	247,000,000	222,300,000	200,100,000	180,100,000	162,100,000	145,900,000	131,300,000	118,200,000
27	3	201	84.7714	256,000,000	230,400,000	207,400,000	186,700,000	168,000,000	151,200,000	136,100,000	122,500,000
28	3	202	84.7714	256,000,000	230,400,000	207,400,000	186,700,000	168,000,000	151,200,000	136,100,000	122,500,000
29	3	301	84.7714	256,000,000	230,400,000	207,400,000	186,700,000	168,000,000	151,200,000	136,100,000	122,500,000
30	3	302	84.7714	256,000,000	230,400,000	207,400,000	186,700,000	168,000,000	151,200,000	136,100,000	122,500,000
31	3	401	84.7714	256,000,000	230,400,000	207,400,000	186,700,000	168,000,000	151,200,000	136,100,000	122,500,000
32	3	402	84.7714	256,000,000	230,400,000	207,400,000	186,700,000	168,000,000	151,200,000	136,100,000	122,500,000
소계				8,120,000,000	7,308,000,000	6,578,400,000	5,921,600,000	5,328,800,000	4,796,000,000	4,316,800,000	3,885,600,000

*공매시작가격 감정평가액의 약 103.5%

- 주 : 1. 본 공매공고는 신탁관계인의 사정 등에 의하여 개찰 이전에 별도 공고 없이 공매가 중지 또는 취소되거나 공고 내용이 변경될 수 있으며, 이와 관련하여 당사에 일체의 이의를 제기할 수 없습니다.
2. 물건번호 1~32번 부동산에 대하여 개별매각입니다.
3. 마지막 회차까지 공매실시 후 유찰된 경우, 마지막회차 공매가격 이상으로 수의계약 할 수 있습니다. 또한, 각 회차별 공매 유찰의 경우 전 회차 공매가격 이상으로 수의계약 가능합니다.
4. 신문공고 상 표시되는 공매공고 내용(공매일시, 최저입찰가격 등)이 첨부된 공매공고 내용과 다른 경우가 있는 바, 첨부된 공매공고 내용을 우선 적용하며, 입찰참가자가 첨부된 공매공고 내용을 미숙지하여 발생하는 공매참가회 상실 등의 불이익은 우리자산신탁(주)가 민형사상 일체의 책임을 부담하지 않습니다.

3. 입찰에 관한 사항

가. 공매사항

- 공매장소 : 우리자산신탁(주) 대구경북지역본부 (대구광역시 수성구 달구벌대로 2503, 동일산업빌딩 3층)
- 공매공고 : 전북타임즈, 우리자산신탁(주) 홈페이지(www.wooriat.com)
- 문의처 : 우리자산신탁(주) TEL 053)721-7973 / FAX 053)721-7971

나. 입찰 및 낙찰자 결정방법

- 입찰의 성립 : 일반경쟁입찰로써 1인 이상의 유효한 입찰로써 성립(단독입찰도 유효)합니다.
- 입찰의 방식 : 물건번호별 개별입찰 하여야 합니다.
- 개찰 : 입찰 종료 후 입찰 장소에서 개찰합니다.
- 낙찰자 결정 : 최저 입찰가격 이상 입찰자 중 최고가격 입찰자를 낙찰자로 결정합니다.
단, 최고가격 입찰자 2인 이상이 동일금액일 경우에는 최고가격 입찰자들만을 대상으로 즉석에서 재입찰하여 최고가격 입찰자를 낙찰자로 결정합니다.
- 수 의 계 약 : 공매가 유찰될 경우 다음 차수 공매 전까지 전 차수 공매예정가격 이상으로 하여 수의계약을 체결할 수 있습니다.
- 취 소 등 확 인 : 본 입찰은 당사 사정 발생시 별도 공고 없이 공매가 중지 또는 취소되거나 공고 내용이 변경될 수 있으며, 입찰자는 사전에 당사로 입찰 실시 여부를 확인한 후 입찰하시기 바랍니다.
또한 ①낙찰된 후 매매계약이 체결되기 전까지 채무자의 변제 등으로 공매요건이 해소되는 경

우 낙찰은 취소될 수 있으며 ②당사의 고의나 중대한 과실이 없이 공매공고 등의 중대한 오류가 있는 경우에는 낙찰이나 체결된 매매계약은 무효로 합니다. 또한 ③입찰일로부터 소유권이 전등기 완료일까지 추가적인 제3자의 권리침해(가압류, 가처분, 소유권이전등기 말소 소송 등)로 인하여 매매계약의 이행 또는 소유권이전이 불가능하다고 매도자가 판단하는 경우, 매매계약은 무효로 합니다.

위 ① 내지 ③에서 낙찰이 취소되거나 무효가 된 경우 또는 매매계약이 무효가 된 경우 매도자는 매수자가 기 납부한 매매대금(입찰보증금 포함)은 이자 없이 원금만 반환하며 이에 대하여 매수자는 매도자에게 민형사상 일체의 이의를 제기하지 못합니다.

- 부가 가치세 : 본 공매 부동산의 부가가치세는 포함(과세대상인 경우에 한함)입니다. 부가가치세 납부에 따른 세금계산서는 발급주체(당사)로부터 교부 받으시기 바랍니다.

4. 입찰서류

- 가. 공 통 : 입찰서(당사 소정양식) 및 입찰참가자준수규칙(당사 소정양식) 각 1부.
- 나. 개 인 : 주민등록등본 및 인감증명서 각 1부, 신분증(사본) 및 인감 지참.
- 다. 법 인 : 법인인감증명서 및 법인등기부등본 각 1부, 대표이사 신분증 및 법인인감(사용인감일 경우 사용인감계 제출) 지참.
- 라. 대리인 : 위임장(위임인 인감 날인) 및 대리인 신분증(사본) 지참.

5. 입찰보증금

- 가. 입찰금액의 10% 이상 현금 또는 금융기관(우체국 포함)이 발행한 자기앞수표를 입찰서와 동봉하여 제출(입찰함에 투입)하며, 입찰결과 유찰자의 입찰보증금은 즉시 반환합니다.

6. 계약체결 및 대금납부

- 가. 낙찰자는 낙찰일로부터 3영업일 이내(토지거래허가 또는 신고대상물건은 주무관청으로부터 허가 또는 신고수리 통보를 받은 날로부터 3일 이내)에 회사 소정의 매매계약서에 의하여 계약을 체결하여야 합니다. 만일 계약을 체결하지 아니한 경우에는 낙찰을 무효로 하고 입찰보증금은 당사에 위약금(신탁재산)으로 귀속됩니다. 이 경우 부가가치세 상당액도 위약금에 포함되는 것으로 봅니다. **다만 매매계약이 체결되기 전까지 채무자의 변제 등으로 공매요건이 해소되어 낙찰이 취소된 경우 또는 관계법령의 제정·개정 및 천재지변 등에 의한 원인으로 계약체결이 불가능한 경우에는 낙찰을 무효로 하고 입찰보증금은 이자 없이 반환합니다.**
- 나. 입찰보증금은 계약체결시 매매대금으로 대체되며, **계약체결일로부터 30일 이내**에 잔금을 포함한 매매대금 전액을 납부하여야 합니다. 만일 잔금납부기일을 지연한 경우에는 별도의 통보 없이 낙찰은 무효로 하고 입찰보증금(계약금)은 당사에 위약금(신탁재산)으로 귀속됩니다.
- 다. 매수인은 매매대금 중 부가가치세 납부에 따른 세금계산서를 발급주체(당사)로부터 교부받아야 합니다.

구 분	금 액	납부일
계약금	매매대금의 10%	낙찰일로부터 3영업일 이내, 입찰보증금으로 대체
잔 금	매매대금의 90%	계약체결일로부터 30일 이내

7. 공매참가조건

- 가. 매수자는 매매계약 체결에 따른 부동산거래계약신고 및 소유권이전 관련비용(이전비용 및 제세공과금 등) 등에 대한 책임을 부담합니다.
- 나. 소유권이전등기 완료 전까지 명의변경은 불가능합니다.
- 다. 매수자는 공매물건의 현상 그대로를 인수하며, 기존 이해관계자들의 정리는 매수자 책임으로 합니다.
- 라. 본 목적부동산에 존재할 수 있는 제한물권, 소송관련사항(소유권분쟁 포함), 임차권, 유치권, 기타 이해관계 인과의 민원사항 등은 매수자가 승계하여 책임 처리하는 조건입니다.(특히, 주택임대차보호법상 주택의 인도와 주민등록 전입신고의 요건 및 상가건물임대차보호법상 건물의 인도와 사업자등록의 요건을 갖추고 있는 임차

- 인이 있을 시 낙찰자는 매각 대금 외에 입찰보증금을 별도로 인수하여야 하는 경우가 발생할 수 있으므로 임대차관계 등에 대하여는 입찰자 책임 하에 사전조사하고 입찰에 응하시기 바랍니다.)
- 다. 공매목적부동산으로 표시되지 않은 물건(시설물, 구조물, 기계, 장치 등 일체)과 제3자가 시설한 지상물건 등에 대한 명도, 철거, 수거, 인도 등의 책임과 비용은 매수자가 부담하여야 합니다.
 - 바. 매수인은 매매계약의 체결과 동시에 공매물건을 현 상태 그대로 인수하여 책임지고 처리하는 조건을 승낙한 것으로서 공매물건과 관련한 제세공과금 및 관리비 등 일체의 비용은 매수인의 부담으로 하며 매도인(신탁사)은 어떠한 경우에도 그 고유재산으로 제세공과금 및 관리비 등 일체의 비용 납부 의무를 부담하지 않으며, 제세공과금 및 관리비 등의 체납으로 인하여 매수자에게 발생한 사실상, 법률상 불이익에 대하여도 그 책임을 부담하지 아니하므로, 매수자는 공매물건과 관련한 제세공과금 및 관리비 등의 체납 여부를 사전 확인하시기 바랍니다.
- 공매목적부동산에 발생하는 제세공과금 및 관리비, 전기료 등 각종부담금 비용 일체(연체료 포함)는 소유권이전과 관계없이 매수자가 부담합니다.
- 단, 법률에 의거 매도자를 납부의무자로 하는 세금 중 환경개선부담금, 교통유발부담금, 재산세, 종합부동산세는 잔금 납부일을 기준으로 이전은 매도자가, 이후는 매수자가 부담합니다.
- 사. 입찰일 기준으로 공매물건의 제한권리는 매수자 책임으로 정리하되, 입찰일로부터 소유권이전등기 완료일까지 추가적인 제3자의 권리침해로 인하여 소유권이전이 불가 시에는 낙찰은 무효로 하고, 매도자는 낙찰자가 기납부한 대금을 이자 없이 원금만 반환하며 이 경우 낙찰자는 일체의 이의를 제기 하지 못합니다.
 - 아. 매수자는 관계 법령에 의거 매각 대상 물건의 매매계약허가, 토지거래허가 등의 적합여부를 확인한 후 응찰하여야 하며, 매매계약 체결에 따른 소유권 이전 관련비용(이전비용 및 제세공과금 등)과 토지거래허가, 부동산거래계약신고, 용도변경 등 인,허가의 책임 및 추가비용은 매수자가 부담하여야 합니다.

8. 임대차 및 인도·명도책임

- 가. 공매목적물에 임대차가 존재하는 경우, 실제 임대차 권리관계는 관할주민센터(세무서) 전입세대열람(등록사향 열람) 및 탐방조사 등의 방법으로 매수인이 직접 매수인의 책임과 비용으로 사전 조사하여야 합니다.
- 나. 공매목적부동산에는 우리자산신탁(주)의 동의 없이 위탁자와 임대차계약 등을 원인으로 점유하고 있는 점유자가 있을 수 있으며 신탁등기 이후에 전입신고되어 있는 자 또는 점유자는 신탁부동산에 대항력은 없으나, 공매 응찰 및 낙찰자의 책임과 비용으로 건물명도 등의 법률 절차를 이행해야 합니다.
- 다. 공매목적 부동산에 유치권을 주장하는 자가 있을 수 있는 바, 응찰자는 필히 현장 확인하시기 바람에 유치권 해결에 필요한 책임 및 비용은 낙찰자 부담으로 합니다.
- 라. 공매목적 부동산과 관련하여 위탁자의 채무에 대하여 위탁자수익권에 대한 질권설정(확정일자 : 2020.12.28.), 소유권이전등기청구권가압류(사건번호 : 전주지법2021카단2, 접수일자 : 2021.01.12.), 채권처분금지가처분(사건번호 : 전주지법2021카단10126, 접수일자 : 2021.02.01.)내역을 필히 확인하시기 바람에, 해당 권리제한사항과 관련하여 사건의 패소(항소, 상고심 포함) 등으로 공매목적 부동산(물건번호 1~32번)의 소유권이 원상회복되거나 제3자에게 이전되는 경우에도 해당 손해는 전부 낙찰자 부담으로 하며, 해당사건으로 발생하는 판결원리금, 소송비용 등 소송승계진행 등 소송진행 및 결과에 대한 일체의 부담 또한 전적으로 낙찰자가 부담합니다.
- 마. 위 라항의 권리제한사항을 응찰자는 충분히 인지하고 응찰하여야 하며 해당권리제한사항으로 인하여 낙찰자에게 손해가 발생하여도 낙찰자는 우리자산신탁(주)에 민형사상 일체의 이의 및 민원을 제기하지 아니합니다. 아울러, 공매목적부동산에 대한 인도 및 명도 책임은 매수인이 부담합니다.

9. 유의사항

- 가. 입찰 당일 입찰장에는 입찰서류, 입찰보증금을 지참한 입찰 희망자만 입장할 수 있으니 양지하시기 바랍니다.
- 나. 응찰자는 공매공고, 입찰참가자 준수규칙, 매매계약서등 입찰에 필요한 모든 사항에 관하여 입찰 이전에 완전히 이해한 것으로 간주하며, 이를 이해하지 못한 책임은 매수자에게 있습니다.
- 다. 현장설명은 별도로 실시하지 않으며 입찰예정자는 필히 현장 확인하여야 하며, 미확인으로 인한 책임은 매수자에게 있습니다.
- 라. 낙찰자로 결정되더라도 매매계약이 체결되기 전까지 채무자의 변제 등으로 공매요건이 해소되어 낙찰은 취소될

수 있습니다.

- 마. 매매계약을 체결하기 전에는 매수인으로서 지위가 인정되지 아니하며 매수인으로서 권리도 행사할 수 없습니다.
- 바. 당사의 고의나 중대한 과실이 없이 공매공고 등의 중대한 오류가 있는 경우에는 낙찰이나 체결된 매매계약은 무효로 합니다.
- 사. 매도자는 매각부동산에 관한 다음 각 항에서 열거하는 사항에 대하여는 책임을 지지 아니하므로, 응찰자는 반드시 사전에 공부의 열람, 현지답사 등으로 물건을 확인하신 후 응찰하시고 미확인으로 인한 책임은 매수자에게 있습니다.
 - ① 매각부동산의 현황과 공부상 수량의 차이 및 물적하자(등기부등본과 현황의 차이 등)
 - ② 법률상 원인무효로 인한 권리상실 내지 권리제한
 - 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 매도인의 담보책임
 - ⑧ 본 사업부지 내의 유치권 및 등기되지 않은 임대차
- 아. 본 공매공고는 신탁관계인의 사정 등에 의하여 별도 공고 없이 임의로 취소 또는 변경할 수 있고, 공매물건의 원인채무 변제 등으로 인하여 취소될 수 있으며, 이와 관련하여 당사에 일체의 이의를 제기할 수 없으니 공매 참가 전에 꼭 확인하시기 바랍니다.
- 자. 공매물건에 대한 소유권이 이전된 이후라도 공매물건의 원인 무효의 사유가 있거나 제한물권의 실행, 매매계약에 민법상 무효나 취소할 수 있는 의사표시가 있는 경우 소유권을 상실할 수도 있다는 점을 유의하시고 이를 사전에 확인하시기 바랍니다.
- 차. 유찰된 경우 다음 공매 개시 전까지 전화차 공매조건이상으로 수의계약 할 수 있습니다.
- 카. 매수인은 매매계약서 검인 및 부동산거래계약신고(계약체결일 이후 60일 이내)를 거쳐 소유권이전등기를 경료하여야 하며, 위탁자의 체납조세로 인하여 매매계약서 검인이나 등기접수가 거부되는 경우 매수인의 책임과 비용부담으로 해결하여야 합니다.
- 타. 공매관련 기타내용은 당사 인터넷 홈페이지(www.wooriat.com) “공매정보” 에서 확인바랍니다.

2021년 02월 24일

우리자산신탁 주식회사