

# 신탁부동산 공매(입찰) 공고

## 1. 공매목적부동산

물건번호	소재지	호수	비고
1	울산광역시 남구 삼산동 1604-4 삼산동성일복합시설	201	근린생활시설
2		301	근린생활시설
3		401	근린생활시설
4		501	업무시설
5		601	업무시설
6		701	업무시설
7		801	업무시설

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

## 2. 매각 방법 [ 일괄매각 / 개별매각 ]

## 3. 차수별 입찰일시 및 최저입찰가격

[단위: 원, VAT포함]

물건번호	회차	입찰일시	개찰일시	최저입찰가격
1	1	2023.02.20.(월) 10:00~18:00	2023.02.21.(화) 09:00	267,000,000
	2	2023.02.21.(화) 10:00~18:00	2023.02.22.(수) 09:00	241,000,000
	3	2023.02.22.(수) 10:00~18:00	2023.02.23.(목) 09:00	217,000,000
	4	2023.02.23.(목) 10:00~18:00	2023.02.24.(금) 09:00	196,000,000
	5	2023.02.24.(금) 10:00~18:00	2023.02.27.(월) 09:00	177,000,000
	6	2023.02.27.(월) 10:00~18:00	2023.02.28.(화) 09:00	160,000,000
	7	2023.02.28.(화) 10:00~18:00	2023.03.02.(목) 09:00	144,000,000
	8	2023.03.02.(목) 10:00~18:00	2023.03.03.(금) 09:00	130,000,000
2	1	2023.02.20.(월) 10:00~18:00	2023.02.21.(화) 09:00	246,000,000
	2	2023.02.21.(화) 10:00~18:00	2023.02.22.(수) 09:00	222,000,000
	3	2023.02.22.(수) 10:00~18:00	2023.02.23.(목) 09:00	200,000,000
	4	2023.02.23.(목) 10:00~18:00	2023.02.24.(금) 09:00	180,000,000
	5	2023.02.24.(금) 10:00~18:00	2023.02.27.(월) 09:00	162,000,000
	6	2023.02.27.(월) 10:00~18:00	2023.02.28.(화) 09:00	146,000,000
	7	2023.02.28.(화) 10:00~18:00	2023.03.02.(목) 09:00	132,000,000
	8	2023.03.02.(목) 10:00~18:00	2023.03.03.(금) 09:00	119,000,000
3	1	2023.02.20.(월) 10:00~18:00	2023.02.21.(화) 09:00	235,000,000
	2	2023.02.21.(화) 10:00~18:00	2023.02.22.(수) 09:00	212,000,000
	3	2023.02.22.(수) 10:00~18:00	2023.02.23.(목) 09:00	191,000,000
	4	2023.02.23.(목) 10:00~18:00	2023.02.24.(금) 09:00	172,000,000
	5	2023.02.24.(금) 10:00~18:00	2023.02.27.(월) 09:00	155,000,000
	6	2023.02.27.(월) 10:00~18:00	2023.02.28.(화) 09:00	140,000,000
	7	2023.02.28.(화) 10:00~18:00	2023.03.02.(목) 09:00	126,000,000
	8	2023.03.02.(목) 10:00~18:00	2023.03.03.(금) 09:00	114,000,000
4	1	2023.02.20.(월) 10:00~18:00	2023.02.21.(화) 09:00	294,000,000
	2	2023.02.21.(화) 10:00~18:00	2023.02.22.(수) 09:00	265,000,000
	3	2023.02.22.(수) 10:00~18:00	2023.02.23.(목) 09:00	239,000,000
	4	2023.02.23.(목) 10:00~18:00	2023.02.24.(금) 09:00	216,000,000
	5	2023.02.24.(금) 10:00~18:00	2023.02.27.(월) 09:00	195,000,000
	6	2023.02.27.(월) 10:00~18:00	2023.02.28.(화) 09:00	176,000,000
	7	2023.02.28.(화) 10:00~18:00	2023.03.02.(목) 09:00	159,000,000
	8	2023.03.02.(목) 10:00~18:00	2023.03.03.(금) 09:00	144,000,000
5	1	2023.02.20.(월) 10:00~18:00	2023.02.21.(화) 09:00	294,000,000
	2	2023.02.21.(화) 10:00~18:00	2023.02.22.(수) 09:00	265,000,000
	3	2023.02.22.(수) 10:00~18:00	2023.02.23.(목) 09:00	239,000,000
	4	2023.02.23.(목) 10:00~18:00	2023.02.24.(금) 09:00	216,000,000
	5	2023.02.24.(금) 10:00~18:00	2023.02.27.(월) 09:00	195,000,000
	6	2023.02.27.(월) 10:00~18:00	2023.02.28.(화) 09:00	176,000,000
	7	2023.02.28.(화) 10:00~18:00	2023.03.02.(목) 09:00	159,000,000
	8	2023.03.02.(목) 10:00~18:00	2023.03.03.(금) 09:00	144,000,000
6	1	2023.02.20.(월) 10:00~18:00	2023.02.21.(화) 09:00	294,000,000
	2	2023.02.21.(화) 10:00~18:00	2023.02.22.(수) 09:00	265,000,000
	3	2023.02.22.(수) 10:00~18:00	2023.02.23.(목) 09:00	239,000,000
	4	2023.02.23.(목) 10:00~18:00	2023.02.24.(금) 09:00	216,000,000

	5	2023.02.24.(금) 10:00~18:00	2023.02.27.(월) 09:00	195,000,000
	6	2023.02.27.(월) 10:00~18:00	2023.02.28.(화) 09:00	176,000,000
	7	2023.02.28.(화) 10:00~18:00	2023.03.02.(목) 09:00	159,000,000
	8	2023.03.02.(목) 10:00~18:00	2023.03.03.(금) 09:00	144,000,000
7	1	2023.02.20.(월) 10:00~18:00	2023.02.21.(화) 09:00	294,000,000
	2	2023.02.21.(화) 10:00~18:00	2023.02.22.(수) 09:00	265,000,000
	3	2023.02.22.(수) 10:00~18:00	2023.02.23.(목) 09:00	239,000,000
	4	2023.02.23.(목) 10:00~18:00	2023.02.24.(금) 09:00	216,000,000
	5	2023.02.24.(금) 10:00~18:00	2023.02.27.(월) 09:00	195,000,000
	6	2023.02.27.(월) 10:00~18:00	2023.02.28.(화) 09:00	176,000,000
	7	2023.02.28.(화) 10:00~18:00	2023.03.02.(목) 09:00	159,000,000
	8	2023.03.02.(목) 10:00~18:00	2023.03.03.(금) 09:00	144,000,000

주1: 본 구매공고는 신탁관계인의 사정 등에 의하여 개찰 이전에 별도 공고 없이 구매가 중지 또는 취소되거나 공고 내용이 변경될 수 있으며, 이와 관련하여 당사에 일체의 이의를 제기할 수 없습니다.

주2: 구매목적부동산이 부가가치세 납부 대상일 경우, 최저 입찰가격은 부가가치세 포함 금액입니다.

주3: 본 구매공고에서 매수인이 책임지는 사항(명도 책임, 제한 물권 등)은 **매수인이 입찰가격 외 별도의 금액으로 책입지는 것**이니 착오 없으시기 바랍니다.

주4: 실거래 신고(금액)에 대한 책임은 매수인이 지는 조건입니다.

주5: 온비드 시스템에 의하여 온비드 시스템 상 표시되는 구매공고 내용(구매일시 등)이 첨부된 구매공고 내용과 다른 경우가 있는 바, 온비드 시스템 상 표시되는 구매공고 내용(구매일시 등)과 첨부된 구매공고 내용이 다른 경우에는 첨부된 구매공고 내용을 우선 적용하며, 입찰참가자가 첨부된 구매공고 내용을 미숙지 하여 발생하는 구매참가 기회 상실 등의 불이익은 우리자산신탁(주)가 민형사상 일체의 책임을 부담하지 않습니다.

#### 4. 입찰에 관한 사항

##### 가. 구매사항

- 구매장소 : Onbid 홈페이지([www.onbid.co.kr](http://www.onbid.co.kr))
- 구매공고 : Onbid 홈페이지([www.onbid.co.kr](http://www.onbid.co.kr)) 및 당사 홈페이지([www.wooriat.com](http://www.wooriat.com))
- 문의처 : 우리자산신탁(주) 부산지역본부 ☎ 051) 714-2252

##### 나. 입찰 및 낙찰자 결정방법

- 입찰의 성립 : 일반경쟁입찰로써 1인 이상의 유효한 입찰로써 성립(단독입찰도 유효)하며, **구매시간(입찰시간) 이후에는 구매장소에 입장할 수 없으므로 구매시간(입찰시간)을 준수하여 주시기 바랍니다.**
- 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 해당 최고가격을 최저입찰가격으로 즉석에서 재입찰하여 낙찰자를 결정합니다.(입찰자는 낙찰여부를 온비드의 입찰결과 화면 등을 통하여 직접 확인할 수 있습니다.) **또한 구매일시(응찰가능일시)에 복수의 회차로 입찰이 진행될 경우 전회차 입찰자가 낙찰자로 선정됨을 알려드리며, 후회차 입찰자는 납부한 입찰보증금을 이자 없이 원금만 반환받습니다. 이에 대하여 입찰자는 우리자산신탁(주)에게 민형사상 일체의 이의를 제기할 수 없습니다.**
- 수의계약 : 구매가 유찰될 경우 전 차수 구매예정가격 이상으로 하여 선착순으로 수의계약을 체결할 수 있습니다.
- 취소 등확인 : 본 입찰은 당사 사정 발생 시 별도 공고 없이 구매가 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 구매요건이 해소되는 경우 낙찰은 취소될 수 있으며 ②당사의 고의나 중대한 과실이 없이 구매공고 등의 중대한 오류가 있는 경우에는 낙찰이나 체결된 매매계약은 무효로 합니다. 또한 ③입찰일로부터 소유권이전등기 완료일까지 추가적인 제3자의 권리침해(가압류, 가처분, 소유권이전등기말소 소송 등)로 인하여 매매계약의 이행 또는 소유권이전이 불가**

능하다고 매도자가 판단하는 경우, 매매계약은 무효로 합니다. 위 ① 내지 ③에서 낙찰이 취소되거나 무효된 경우 또는 매매계약이 무효된 경우 매도자는 매수자가 기 납부한 매매대금을 이자 없이 원금만 반환하며 이에 대하여 매수자는 매도자에게 민형사상 일체의 이의를 제기하지 못합니다.

- 부가가치세 : 본 공매 부동산의 부가가치세는 포함(과세대상인 경우에 한함)이며, 낙찰가에서 감정가의 비율로 토지와 건물 비용을 계산한 후 건물 비용의 10%를 부가가치세로 산정합니다. 부가가치세 납부에 따른 세금계산서 발급주체(매도인 당사)로부터 교부 받으시기 바랍니다. 단, 공매목적부동산이 주택법상 국민주택규모 이하의 주택일 경우 경우 부가가치세 납부 대상이 아닙니다.

### 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 **5영업일** 이내(토지거래허가 또는 신고대상물건은 주무관청으로부터 허가 또는 신고수리 통보를 받은 날로부터 5일 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 합니다. 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 계약체결 시 매매대금으로 대체되며, 계약체결일로부터 30일 이내에 잔금을 포함한 매매대금 전액(부가가치세 등 포함)을 납부하여야 합니다. 만일 잔금납부기일을 지연한 경우에는 별도의 통보 없이 낙찰은 무효로 하고 입찰보증금(계약금)은 당사에 위약금(신탁재산)으로 귀속됩니다. **잔금 지급 종기가 당사 영업일이 아닌 경우 그 다음 영업일을 잔금 지급 종기로 하오니 착오없으시기 바랍니다.**

- 다. 매수인은 매매대금 중 부가가치세 납부에 따른 세금계산서를 발급주체(당사)로부터 교부받아야 합니다.

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

- 라. 계약체결시 필요서류

구 분	
개 인	주민등록초본, 인감증명서, 인감도장, 신분증
법 인	법인등기부등본, 사업자등록증, 법인인감증명서, 법인인감도장, 대표자신분증
대리인	위임장(본인 인감 날인), 대리인 신분증

- 마. 계약체결 장소 : 부산광역시 부산진구 중앙대로 640, 16층(범천동, ABL부산타워)  
우리자산신탁(주) 부산지역본부

### 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 이해관계인과의 민원사항 등은 매수자가 승계하여 책임 처리하는 조건입니다. 추후 이를 이유로 계약을

해지할 수 없고 매도인은 일체의 하자담보 책임을 부담하지 않습니다. (특히, 주택임대차보호법상 주택의 인도와 주민등록 전입신고의 요건 및 상가건물임대차보호법상 건물의 인도와 사업자등록의 요건을 갖추고 있는 임차인이 있을 시 낙찰자는 매각 대금 외에 임차보증금을 별도로 인수하여야 하는 경우가 발생할 수 있으므로 임대차관계 등에 대하여는 입찰자의 책임 하에 사전조사하고 입찰에 응하시기 바랍니다.)

- 마. 공매목적부동산으로 표시되지 않은 물건(시설물, 구조물, 기계, 장치 등 일체)과 제3자가 시설한 지상 물건 등에 대한 명도, 철거, 수거, 인도 등의 책임과 비용은 매수자가 부담하여야 합니다.
- 바. 잔금완납일 이후 발생하는 공매목적부동산에 대한 제세공과금, 관리비 및 각종 부담금 등은 매수자가 부담합니다. 단, 아래 각 목의 경우는 기재된 내용에 따릅니다.

- 아 래 -

(1) [특히 매매대금 완납일 전후를 불문하고 매도인(당사)은 공매목적부동산의 관리비, 수도, 가스, 전기비를 책임지지 않으며 매수인이 현황대로 인수(승계)하여 매수자의 부담으로 책임지고 처리하는 조건의 매매임]

(2) [공매목적부동산에 대한 매도자를 납부의무자로 하는 재산세, 종합부동산세, 교통유발부담금은 소유권 이전일을 기준으로 그 이전 재산세, 종합부동산세, 교통유발부담금은 매도인(당사)가 매매대금에서 정산 납부 하기로 함]

단, 2021년 이후 부과되는 재산세 및 종합부동산세는 매도인에게 지급 책임이 없으며, 매수인의 책임으로 한다. 매도인(당사)이 부담하는 재산세 및 종합부동산세가 2021년 이후 부과되는 재산세 및 종합부동산세일 경우, 매도인(당사)은 지방세법 및 종합부동산세법에 따라 관할관공서가 매도인(당사)에게 서면으로 납부요청을 하여 매도인(당사)에게 물적납부의무가 발생한 경우에만 신탁재산의 범위에서 지급하기로 한다.

사. 입찰일 기준으로 공매물건의 제한권리는 매수자 책임으로 정리하되, 입찰일로부터 소유권이전등기 완료일까지 추가적인 제3자의 권리침해로 인하여 소유권이전이 불가 시에는 낙찰은 무효로 하고, 매도자는 낙찰자(매수인)가 기 납부한 대금을 이자 없이 원금만 반환하며 이 경우 낙찰자(매수인)는 일체의 이의를 제기하지 못합니다.

아. 입찰자(낙찰자,매수인) 관계 법령에 의거 매각 대상 물건의 매매계약허가, 토지거래허가 등의 적합여부를 확인한 후 입찰(계약)하여야 하며, 매매계약 체결에 따른 소유권 이전 관련비용(이전비용 및 제세공과금 등)과 토지거래허가, 부동산 거래계약신고, 용도변경 등 인·허가의 책임 및 추가비용은 매수인이 부담하여야 합니다.

#### 자. 임대차 관련 특이사항

(1) 공매목적 부동산에 임대차가 존재하는 경우, 실제 임대차 권리관계는 관할주민센터(세무서) 전입세대열람(등록사항 열람) 및 탐방조사 등의 방법으로 입찰자(낙찰자,매수인)가 직접 입찰자(낙찰자,매수인)의 책임과 비용으로 사전 조사하여야 합니다.

(2) 2022.11.21.(2022.12.01.) 기준 공매목적 부동산 전입세대열람(상가임대차열람) 결과, 신탁등기 이후에 전입신고된 내역은 없으나, 2022.11.21.(2022.12.01.) 이후로 우리자산신탁(주)의 동의 없이 추가적인 전입신고가 되어 있을 수 있음을 참고하시기 바랍니다. 또한, 해당 전입신고된 내역(임대차계약 등 일체 포함) 등은 입찰자(낙찰자,매수인)가 전부 승계하여 입찰자(낙찰자,매수인)의 책임과 비용으로 처리하는 조건입니다. 아울러 본 내용은 참고사항일 뿐 실제상황과 다를 수 있으므로 입찰자(낙찰자,매수인)가 공매응찰 전에 직접 현장 방문하여 조사 및 확인하여야 하며 이와 관련하여 발생하는 모든 문제 해결에 대한 책임(인도 및 명도) 및 비용은 입찰자(낙찰자,매수인)가 부담으로 합니다.

(3) 공매목적 부동산에 점유권, 임차권, 유치권 등 일체의 권리제한사항이 있더라도 권리제한사항 해결 및 소멸에 필요한 일체의 책임 및 비용은 입찰자(낙찰자,매수인) 부담으로 하고, 해당 권리제한사항을 응찰자는 충분히 인지하고 응찰하여야 하며 해당 권리제한사항으로 인하여 입찰자(낙찰자,매수인)에게 손해가 발생하여도 입찰자(낙찰자,매수인)는 우리자산신탁(주)에 민형사상 일체의 이의 및

민원을 제기할 수 없으며, 입찰자(낙찰자,매수인)는 상기 권리제한사항과 관련하여 우리자산신탁(주)에게 매매계약 해제 또는 매매대금 감액 및 매매대금 납부기한 연장 등 민형사상 일체의 이의 및 민원을 제기하지 못합니다.

## 9. 유의사항

- 가. 공매목적물에 대한 인도 및 명도 책임은 매수인이 부담합니다.
- 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 전 차수 공매조건이상으로 수의계약 할 수 있습니다.
- 카. 매수인은 매매계약서 검인 및 부동산거래계약신고(계약체결일 이후 30일 이내)를 거쳐 소유권이전등기를 경로 하여야 하며, 위탁자의 체납조세로 인하여 매매계약서 검인이나 등기접수가 거부되는 경우 매수인의 책임과 비용부담으로 해결하여야 합니다. 이를 위반하여 매도자에게 발생한 손해에 대해 매수자는 손해배상책임을 부담합니다.
- 타. 공매 관련 내용은 당사 공매입찰 참가자 준수규칙에 의하며, 동 규칙 및 매매계약서 등은 당사에 비치되어 있으니 방문을 통해 사전에 열람하시기 바라며, 세부 사항에 대해서는 당사로 문의하시기 바랍니다.

2023년 2월 10일

우리자산신탁 주식회사