신탁부동산 공매 공고

당사가 수탁하고 있는『광주광역시 광산구 우산동 1581-2 랜드마크 주상복합 신탁부동산』에 대하여 다음과 같이 공매를 실시합니다.

1. 공매대상 물건

NO.	공매부동산의 표시			이용상황	비고
	소재지	층	호수		
1	광주광역시 광산구 우산동 1581-2	4	401	공동주택	개별매각
2		4	402	공동주택	
3		5	501	공동주택	
4		5	502	공동주택	
5		6	601	공동주택	
6		6	602	공동주택	
7		7	701	공동주택	
8		8	802	공동주택	
9		9	901	공동주택	
10		9	902	공동주택	
11		10	1001	공동주택	
12		11	1101	공동주택	
13		11	1102	공동주택	
14		13	1302	공동주택	
15		14	1401	공동주택	
16		14	1402	공동주택	
17		15	1501	공동주택	
18		1	101	근린생활시설	
19		1	102	근린생활시설	
20		1	103	근린생활시설	
21		1	104	근린생활시설	
22		1	105	근린생활시설	
23		2	201	근린생활시설	
24		2	202	근린생활시설	
25		2	203	근린생활시설	
26		2	204	근린생활시설	
27		2	205	근린생활시설	
28		3	301	근린생활시설	
29		3	302	근린생활시설	
30		3	303	근린생활시설	
31		3	304	근린생활시설	
32		3	305	근린생활시설	
합 계		**총 32개호**			

2. 공매일시 및 공매예정가격

구분		최저 입찰금금액 (단위 : 원, VAT 별도)							
		1차	2차	3차	4차	5차	6차	7차	8차
		2025-02-24(월)	2025-02-27(목)	2025-03-04(화)	2025-03-06(목)	2025-03-10(월)	2025-03-17(월)	2025-03-24(월)	2025-03-31(월)
공동주택	401	1,012,700,000	931,684,000	847,832,440	771,527,520	702,090,044	638,901,940	600,000,000	
	402	1,076,400,000	990,288,000	901,162,080	820,057,493	746,252,318	679,089,610	611,180,649	600,000,000
	501	1,012,700,000	931,684,000	847,832,440	771,527,520	702,090,044	638,901,940	600,000,000	
	502	1,076,400,000	990,288,000	901,162,080	820,057,493	746,252,318	679,089,610	611,180,649	600,000,000
	601	1,058,200,000	973,544,000	885,925,040	806,191,786	733,634,526	667,607,418	600,846,676	600,000,000
	602	1,124,500,000	1,034,540,000	941,431,400	856,702,574	779,599,342	709,435,402	638,491,861	600,000,000
	701	1,058,200,000	973,544,000	885,925,040	806,191,786	733,634,526	667,607,418	600,846,676	600,000,000
	802	1,124,500,000	1,034,540,000	941,431,400	856,702,574	779,599,342	709,435,402	638,491,861	600,000,000
	901	1,058,200,000	973,544,000	885,925,040	806,191,786	733,634,526	667,607,418	600,846,676	600,000,000
	902	1,124,500,000	1,034,540,000	941,431,400	856,702,574	779,599,342	709,435,402	638,491,861	600,000,000
	1001	1,058,200,000	973,544,000	885,925,040	806,191,786	733,634,526	667,607,418	600,846,676	600,000,000
	1101	1,101,100,000	1,013,012,000	921,840,920	838,875,237	763,376,466	694,672,584	625,205,326	600,000,000
	1102	1,171,300,000	1,077,596,000	980,612,360	892,357,248	812,045,095	738,961,037	665,064,933	600,000,000
	1302	1,171,300,000	1,077,596,000	980,612,360	892,357,248	812,045,095	738,961,037	665,064,933	600,000,000
	1401	1,101,100,000	1,013,012,000	921,840,920	838,875,237	763,376,466	694,672,584	625,205,326	600,000,000
	1402	1,171,300,000	1,077,596,000	980,612,360	892,357,248	812,045,095	738,961,037	665,064,933	600,000,000
	1501	1,101,100,000	1,013,012,000	921,840,920	838,875,237	763,376,466	694,672,584	625,205,326	600,000,000
근생시설	101	922,250,000	830,025,000	747,022,500	672,320,250	605,088,225	544,579,403	490,121,462	451,937,265
	102	965,250,000	868,725,000	781,852,500	703,667,250	633,300,525	569,970,473	512,973,425	468,600,272
	103	955,350,000	859,815,000	773,833,500	696,450,150	626,805,135	564,124,622	507,712,159	463,829,720
	104	867,900,000	781,110,000	702,999,000	632,699,100	569,429,190	512,486,271	461,237,644	421,387,451
	105	1,212,200,000	1,090,980,000	981,882,000	883,693,800	795,324,420	715,791,978	644,212,780	603,238,919
	201	822,700,000	740,430,000	666,387,000	599,748,300	539,773,470	485,796,123	437,216,511	410,585,666
	202	1,329,600,000	1,196,640,000	1,076,976,000	969,278,400	872,350,560	785,115,504	706,603,954	655,556,904
	203	1,159,200,000	1,043,280,000	938,952,000	845,056,800	760,551,120	684,496,008	616,046,407	571,264,224
	204	1,317,600,000	1,185,840,000	1,067,256,000	960,530,400	864,477,360	778,029,624	700,226,662	649,758,157
	205	1,086,150,000	977,535,000	879,781,500	791,803,350	712,623,015	641,360,714	577,224,642	538,560,303
	301	643,800,000	579,420,000	521,478,000	469,330,200	422,397,180	380,157,462	342,141,716	319,344,407
	302	930,300,000	837,270,000	753,543,000	678,188,700	610,369,830	549,332,847	494,399,562	456,903,297
	303	810,600,000	729,540,000	656,586,000	590,927,400	531,834,660	478,651,194	430,786,075	398,153,853
	304	924,000,000	831,600,000	748,440,000	673,596,000	606,236,400	545,612,760	491,051,484	452,861,746
	305	643,800,000	579,420,000	521,478,000	469,330,200	422,397,180	380,157,462	342,141,716	319,344,407

※ 각 회차별 공매시간(09:00~16:00)로 진행(예정)

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 수납접수 선착순으로 진행합니다. 마지막 회차 공매까지 유찰될 시 마지막 회차의 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	2025.02.25.(화)	10:00	2차	2025.02.28.(금)	10:00
3차	2025.03.05.(수)	10:00	4차	2025.03.07.(금)	10:00
5차	2025.03.11.(화)	10:00	6차	2025.03.18.(화)	10:00
7차	2025.03.25.(화)	10:00	8차	2025.04.01.(화)	10:00

5. 입찰보증금 : 입찰금액의 10% 이상을 인터넷 입찰 마감시간 전까지 "온비드" 지정 계좌에 입금하여야 합니다(공매개찰 결과 유찰자의 입찰보증금은 입찰서 제출시 지정한 환불예금계좌로 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 하

고 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.

5) 낙찰이후라도 매매계약 체결 전까지 채무자의 변제 등으로 공매요건이 해소되는 경우 낙찰은 취소될 수 있습니다.

6) 공매공고문 내 착오에 의한 명백한 오기, 오류 등이 확인되는 경우 낙찰이나 체결된 매매계약은 무효로 할 수 있습니다.

7) 위 5), 6)에 따라 매매계약 체결 전에 공매절차 및 낙찰을 취소할 수 있고 이 경우 입찰보증금은 이자 없이 원금만 반환합니다.

8) 공매부동산 매매계약 체결은 낙찰자 본인의 명의로 계약을 체결하여야 하며, 타인명의로의 계약체결은 불가합니다.

9) 본 공매와 관련된 매매계약은 당사와 매수자(낙찰자)간의 매매계약서를 날인한 경우에만 성립되며, 매매계약서 날인 이외의 어떠한 방법(구두계약, 문자, 이메일, 협상 등)을 원인으로도 매매계약 또는 예약이 성립되지 않습니다.

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 공매공고 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) 매수자(낙찰자)는 <부동산 거래신고 등에 관한 법률>에 따른 부동산 거래 및 그 해제 등의 신고(계약체결일로부터 30일 이내)를 책임지고 처리하며, 그 결과(신고필증 등)를 확인한 즉시 매도자에게 통지하여야 합니다. 그리고 신고기한(예: 2025.04.21.기준 매매계약 체결일 또는 해제 등이 확정된 날로부터 30일)이 지난 후에도 그 통지가 없는 경우, 매도자는 매수자가 신고를 거부하는 것으로 보아 단독신고를 할 수 있으며, 매도자는 그로 인하여 매수자에게 발생하는 손해에 대하여 책임이 없습니다. 또한 신고지연 및 신고내용 오류 등에 따라 발생하는 과태료, 신고비용(법무사수수료 등, 매도자의 단독신고의 경우 포함)은 매수자(낙찰자)의 부담으로 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
   (등기사항전부증명서, 토지.건축물대장과 현황의 차이 등)
   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 등기**사항전부증명서** 상 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(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 면책적

으로 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.

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) 매수자(낙찰자)는 본 공매 부동산의 잔금납부 시 현황대로 인수하는 조건이며, 기존 이해관계자가 있는 경우 이에 대한 정리는 매수자(낙찰자) 책임으로 합니다. 또한 당사는 본 공매 부동산 관련 하자 및 매도담보책임을 부담하지 않습니다.

9) 공매물건에 대한 채권보전현황 및 소송현황(2025.01.21. 기준)이오니 입찰 전 확인하시기 바랍니다.

(1) 채권보전현황

구분	종류	사건명	사건번호	채권자	채무자	청구금액(단위 :원)
1	채권보전	부동산가압류	2024카합50031	(합)대****	신******(주)	556,884,000
2	채권보전	부동산가압류	2024카단50979	길***(주)	신******(주)	86,680,000
3	채권보전	부동산가압류	2024카단50981	㈜알******	신******(주)	142,910,000
4	채권보전	부동산가압류	2024카단50982	㈜원****	신******(주)	106,450,000
5	채권보전	부동산가압류	2024카단50985	㈜이*****	신******(주)	88,440,000
6	채권보전	부동산가압류	2024카단50988	㈜조*******	신******(주)	292,450,000
7	채권보전	부동산가압류	2024카단50980	대****(주)	신******(주)	70,360,000
8	채권보전	부동산가압류	2024카단51418	비***(주)	신******(주)	218,520,000
9	채권보전	채권압류 및 추심명령	2024타채67495	(유)하*******	(유)랜*****	494,034,800
10	채권보전	소유권이전등기청구권 압류명령	2024타채67515	(유)하*******	(유)랜*****	494,048,000
11	채권보전	채권압류 및 추심명령	2024타채4104	(합)삼***	㈜송***	133,016,425
12	채권보전	채권압류통지(갑)	징세과-T56585	광****	(유)랜******	222,603,990
합 계						2,906,397,215

(2) 소송현황

구분	종류	사건명	사건번호	원고	피고	청구금액(단위 :원)
1	소송	공사대금	2024가합51115	길**** 외	(주)송***** 외	787,290,000
2	소송	공사대금	2024가단512552	비****(주)	(주)송***** 외	218,520,000
3	소송	공사대금	2024가합104708	(합)대*******	(유)랜*****	556,884,000
합 계						1,562,694,000

(3) 근질권현황

구분	설정순위	채권자	채무자	설정액(단위 : 원)
1	공동1순위	제********** 외	유한회사 랜*****	819,000,000
2	2순위	유한회사 하*******	유한회사 랜*****	494,000,000
3	3순위	주식회사 정********	유한회사 랜*****	160,000,000
4	4순위	고**	유한회사 랜*****	600,000,000
5	5순위	주식회사 대******	유한회사 랜*****	80,000,000
6	6순위	유한회사 일*******	유한회사 랜*****	83,000,000
합 계				2,236,000,000

9. 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 **있고 당사에 일체의 이의를 제기할 수 없으니 공매 참가 전에 꼭 확인하시기 바랍니다.**

2) 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.

4) 위 3)에 따라 낙찰이 취소될 경우 입찰보증금은 이자 없이 원금만 반환합니다.

~~10. 임대차 관련 특이사항~~

~~1) 전입세대열람내역은 첨부된 감정평가서와 같으며, 대항력 있는 임차인을 완전히 표시하는 수단이 아닙니다. 따라서 매수인이 현지조사 및 임대차계약서 확인 등 매수인이 직접 대항력 있는 임차인 유무를 판별하는 조건입니다.~~

~~2) 신탁등기 경료 이후 임대차 동의한 건은 없습니다.~~
~~3) 명도책임은 매수인에게 있으며 매수인은 공매부동산을 현존상태로 매수하기로 하고 목적물을 직접 확인 후 입찰 및 계약하여야 합니다.~~

11. 소송 관련 유의사항

매매목적물을 점유하고 있는 점유자가 있을시, 그를 피고로 하는 명도소송 및 점유이전금지가처분은 매수인 책임입니다. 또한 당사가 매매목적물을 점유하고 있는 점유자를 피고로 명도소송 및 점유이전금지가처분을 제기하여 현재 진행중에 있을시 매수인은 소유권이전등기 후 즉시 동 소송을 수계하는 등 자신의 책임과 비용으로 소송 및 명도(당사가 파악하지 못한 임차인, 유치권자 등 점유자 포함)를 진행하고 소송결과 또는 명도 가능 여부에 관계없이 낙찰취소, 계약해제, 매매대금 반환 등 당사에 일체의 이의를 제기하지 않는 조건이니 입찰자는 현장방문, 점유자 탐문, 법률자문 등 충분한 사전검토를 거친 후 입찰가격 및 입찰여부를 결정하시기 바랍니다.

▶ 공매대상 물건 세부 현황 및 공매변경사항은 등 기타자료는 당사 홈페이지를 참고 바라며, 기타 문의사항은 아래 문의처로 문의하여 주시기 바랍니다.

■■■ 공매관련 세부사항에 관한 문의■■■

홈페이지 : http://www.shinyoungret.com **→ 공매정보**

문의처 : 신탁사업 2본부3팀 (02-6256-7858)

2025. 02. .

신영부동산신탁

서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동)