

신 탁 부 동 산 공 매 공 고

당사가 소유한 경기도 전라남도 나주시 빛가람동 330-2 토담빌딩 집합건물(상가)에 대하여 다음과 같이 공매를 실시합니다.

- 다 음 -

1. 공매대상물건 : 전라남도 나주시 빛가람동 330-2 토담빌딩 집합건물(상가) 3개호실

구분	동	층수	호수	면적(m ²)				비고
				전유	공용	분양	대지권	
1	제1동	제1층	103호	395.27	213.2772	608.5472	100.1661	상가
2	제1동	제1층	106호	75.73	40.8612	116.5912	19.1906	상가
3	제1동	제1층	106호	76.19	41.1105	117.3005	19.3076	상가

※ 위의 내용이 건축물 대장 또는 등기사항전부증명서와 상이할 경우에는 공부문서가 우선함

2. 공매일시

차수	온비드 입찰기간	온비드 개찰일시
1	2025년 08월 18일(월) 10:00 ~17:00	2025년 08월 19일(화) 10:00
2	2025년 08월 25일(월) 10:00 ~17:00	2025년 08월 26일(화) 10:00
3	2025년 09월 01일(월) 10:00 ~17:00	2025년 09월 02일(화) 10:00
4	2025년 09월 08일(월) 10:00 ~17:00	2025년 09월 09일(화) 10:00
5	2025년 09월 15일(월) 10:00 ~17:00	2025년 09월 16일(화) 10:00
6	2025년 09월 22일(월) 10:00 ~17:00	2025년 09월 23일(화) 10:00
7	2025년 09월 29일(월) 10:00 ~17:00	2025년 09월 30일(화) 10:00
8	2025년 10월 10일(금) 10:00 ~17:00	2025년 10월 13일(월) 10:00
9	2025년 10월 17일(금) 10:00 ~17:00	2025년 10월 20일(월) 10:00
10	2025년 10월 24일(금) 10:00 ~17:00	2025년 10월 27일(월) 10:00
11	2025년 10월 31일(금) 10:00 ~17:00	2025년 11월 03일(월) 10:00
12	2025년 11월 07일(금) 10:00 ~17:00	2025년 11월 10일(월) 10:00
13	2025년 11월 14일(금) 10:00 ~17:00	2025년 11월 17일(월) 10:00

※ 공매공고는 입찰일 전일부터 역산하여 10일 전 개시하므로 향후 일정에 따라 일부 변동될 수 있음

3. 최저입찰가격(개별매각)

[단위: 원]

호수	차수	토지가	건물가 (공급가액)	건물가 (VAT)	공매예정가격
103호	1	344,000,000	1,376,000,000	137,600,000	1,857,600,000
	2	309,600,000	1,238,400,000	123,840,000	1,671,840,000
	3	278,640,000	1,114,560,000	111,456,000	1,504,656,000
	4	250,776,000	1,003,104,000	100,310,400	1,354,190,400
	5	225,698,400	902,793,600	90,279,360	1,218,771,360
	6	203,128,560	812,514,240	81,251,424	1,096,894,224
	7	182,815,704	731,262,816	73,126,282	987,204,802
	8	164,534,134	658,136,534	65,813,653	888,484,321
	9	148,080,721	592,322,880	59,232,288	799,635,889
	10	133,272,649	533,090,592	53,309,059	719,672,300
	11	119,945,384	479,781,533	47,978,153	647,705,070
	12	107,950,846	431,803,379	43,180,338	582,934,563
	13	97,155,762	388,623,041	38,862,304	524,641,107

106호	1	112,000,000	448,000,000	44,800,000	604,800,000
	2	100,800,000	403,200,000	40,320,000	544,320,000
	3	90,720,000	362,880,000	36,288,000	489,888,000
	4	81,648,000	326,592,000	32,659,200	440,899,200
	5	73,483,200	293,932,800	29,393,280	396,809,280
	6	66,134,880	264,539,520	26,453,952	357,128,352
	7	59,521,392	238,085,568	23,808,557	321,415,517
	8	53,569,253	214,277,011	21,427,701	289,273,965
	9	48,212,328	192,849,310	19,284,931	260,346,569
	10	43,391,095	173,564,379	17,356,438	234,311,912
	11	39,051,985	156,207,941	15,620,794	210,880,720
	12	35,146,787	140,587,147	14,058,715	189,792,649
	13	31,632,108	126,528,432	12,652,843	170,813,383
108호	1	110,600,000	442,400,000	44,240,000	597,240,000
	2	99,540,000	398,160,000	39,816,000	537,516,000
	3	89,586,000	358,344,000	35,834,400	483,764,400
	4	80,627,400	322,509,600	32,250,960	435,387,960
	5	72,564,660	290,258,640	29,025,864	391,849,164
	6	65,308,194	261,232,776	26,123,278	352,664,248
	7	58,777,375	235,109,498	23,510,950	317,397,823
	8	52,899,638	211,598,548	21,159,855	285,658,041
	9	47,609,674	190,438,693	19,043,869	257,092,236
	10	42,848,707	171,394,823	17,139,482	231,383,012
	11	38,563,836	154,255,341	15,425,534	208,244,711
	12	34,707,453	138,829,807	13,882,981	187,420,241
	13	31,236,708	124,946,826	12,494,683	168,678,217

4. 공매사항

1) 공매장소 : 인터넷 전자입찰(www.onbid.co.kr)

2) 명도책임 : 공매목적물에 대한 인도 및 명도 책임은 매수자 부담

3) 공매공고 : 온비드 게시판(www.onbid.co.kr) 및 당사 홈페이지(www.reitpia.com)

4) 공매방법

- 본 공매입찰은 한국자산관리공사(KAMCO)가 관리운영하는 전자자산처분시스템(온비드)을 이용한 인터넷 전자입찰로 입찰참가자는 입찰참가전에 반드시 온비드에 회원가입 및 실명확인을 위한 공인인증서를 등록하여야 하며, “온비드”이용방법 및 인터넷 입찰참가자 준수규칙 등을 준수하여야 합니다.
- 입찰방식 : 개별입찰 방식
- 입찰의 성립 : 공개경쟁입찰 방식으로 1인 이상의 유효한 입찰로서 성립합니다.
- 개찰 일시 : 상기 표 참조
- 낙찰자 결정 : 최저매매가격 이상 응찰자중 최고금액 응찰자에게 낙찰합니다. 다만, 최고금액 입찰자가 2인 이상인 경우에는 온비드시스템에 의한 무작위 추첨으로 낙찰자를 결정합니다. (입찰자는 낙찰여부를 온비드의 입찰결과 화면 등을 통하여 직접 확인할 수 있습니다.)
- 대리인이 입찰자를 대리하여 입찰 참가 불가합니다.

5) 입찰보증금

- 입찰금액의 10% 이상을 인터넷입찰마감시간 전까지 “온비드”지정계좌에 입금하여야 합니다. (공매개찰 결과 유찰자의 입찰보증금은 입찰서 제출 시, 지정한 환불예금계좌로 입찰일 익일에 이자없이 환불되며, 별도의 송금수수료가 발생될 경우에는 입찰보증금에서 이를 공제합니다.)

- 입찰보증금 입금 및 환불시 은행간 계좌이체 한도제한으로 10억원 이상은 타행계좌의 사용이 제한되므로 입찰 참가자는 반드시 농협, 신한은행, 하나은행 계좌를 만들어 사용해 주시기 바랍니다.

6) 제세공과금

- 매수자는 관계법령에 의거 매각대상물건의 매매계약허가, 토지거래허가 등의 적합여부를 확인한 후 응찰하여야 하며, 매매계약 체결에 따른 소유권이전 관련비용(이전비용 및 제세공과금 등)과 토지거래허가, 부동산 거래계약 신고, 용도변경 등 인.허가의 책임 및 추가비용은 매수자가 부담하여야 합니다.
- 잔금납부와 관계없이 잔금납부 지정일 이후 발생하는 공매목적물에 대한 일체의 제세공과금 및 관리비는 매수자가 부담합니다.
- 매매계약 해제 시, 기납부한 부가가치세는 계약금과 함께 위약금으로 귀속되며 이에 대하여 매수자는 일체의 이의를 제기할 수 없습니다.
- 공매목적물에 대한 미납 관리비가 존재할 수 있고, 기발생한 전기세, 상하수도세, 경비용역비 등을 포함하는 일체의 관리비의 확인 및 납부는 잔금납부 지정일과 관계없이 매수자 책임으로 합니다.

7) 계약체결 및 대금납부

- 낙찰자는 당사가 정한 계약서에 의하여 낙찰일로부터 5영업일 이내에 매매계약을 체결하여야 하며, 계약 시 입찰보증금을 전액 계약금보증금으로 대체하고, 계약을 체결하지 않을 경우에는 낙찰을 취소하고, 입찰보증금은 매도자에게 귀속됩니다.
- 대금납부방법

구분	금액	납부시기	비고
계약금	매매금액의 10%	계약 체결시(입찰보증금 전액으로 대체)	-
잔금	매매금액의 90%	계약체결일로부터 30일 이내	-

※ 대금납부기일 연체시 대금납부기일 익일부터 완납 시까지 「소송 촉진 등에 관한 특별법 제3조(법정이율)」에서 규정한 법정이자율(연 12%) 적용

8) 입찰의 무효 및 취소

- 공고일 이후 입찰 종료 시까지 공고물건에 대하여 불가피하게 취소 사유가 발생한 경우에는 해당 물건의 입찰을 무효 처리합니다.
- 입찰 진행 시, 온비드 시스템 장애 및 기타 사유로 인하여 입찰 진행이 어려운 경우에는 인터넷 입찰을 연기 또는 중지할 수 있습니다.

9) 소유권 이전

- 공매목적물에 대한 인도 및 명도 책임은 매수인이 부담합니다.
- 매매계약 체결에 따른 소유권이전등기비용과 책임은 매수자가 부담합니다.
- 매수인은 매매계약서 검인 및 부동산거래계약신고(계약체결일 이후 30일 이내)를 거쳐 소유권이전등기를 경료하여야 하며, 이를 위반하여 매도자에 발생한 손해에 대해 손해배상책임을 부담합니다. 또한, 본 신탁부동산 위탁자의 체납조세로 인하여 매매계약서 검인이나 등기접수가 거부되는 경우 매수인의 책임과 비용부담으로 해결하여야 합니다.
- 입찰일 기준으로 공매목적물상 일체의 제한사항(소송, (가)압류, 가처분, 가등기, 경매, 근저당권, 법정지상권, 유치권, 점유권, 임대차 등)은 매수인이 직접 공부의 열람 및 현지 답사 등으로 확인하시고 매수인의 책임과 비용으로 처리하여야 하며, 이를 이유로 계약을 해지할 수 없고 매도인은 이에 대하여 일체의 책임을 지지 않습니다.
- 입찰일로부터 소유권이전일까지 공매목적물에 제한권리 설정, 소송 등 소유권이전에 제한을 가하는 권리가 추가로 설정된 경우에는 매도자 책임으로 정리하되, 미정리로 소유권이전이 불가능할 경우 낙찰을 무효로 하고, 매도자는 기납부된 대금을 이자없이 원금만 반환하며, 이 경우 낙찰자는 일체의 이의를 제기하지 못합니다.
- 매수자는 잔금납부일을 기준으로 공매물건의 현상 그대로를 인수하며 물적 하자, 이해관계자들(유치권자 등)의 정리 및 임대차승계와 임대차승계에 따른 임대보증금반환 등은 매수자 책임으로 합니다.

- 공매목적물로 표시되지 않은 물건(시설물, 구조물, 기계, 장치 등 일체)과 제3자가 시설한 지상물건 등이 있을 때에는, 그에 대한 명도, 철거, 수거, 인도의 책임과 비용은 매수자가 부담하여야 합니다.

10) 수의계약

- 각 차수별 공매 유찰시 : 전차 공매조건 이상, 다음 차 공매 실시 전까지
- 최종 유찰된 경우 : 최종유찰 공매조건 이상
- 낙찰자가 계약을 체결하지 아니한 경우 : 낙찰조건 이상
- 구비서류 : 수의계약매수신청서, 공매입찰 신청서류, 입찰보증금

11) 기타사항

- 공매진행 중, 동 매각대상 부동산에 대하여 부동산 압류권자가 지방세기본법 또는 국세징수법에 따른 공매(캠코 공매)를 개시할 경우, 당사의 공매는 취소됩니다. 또한, 당사와 낙찰자 간의 매매계약 체결 이후에 압류권자의 공매가 개시될 경우, 당사와 낙찰자 간에 체결한 매매계약은 취소되며, 당사가 기 수령한 매매대금은 이자 없이 반환됨을 유의하시기 바랍니다.
- 소유권 취득 및 처분 관련된 사항은 매수자의 책임으로 관계법령 및 관계기관에 확인하여야 합니다.
- 공매목적물의 공부 및 지적부상 하자나 행정상의 규제 또는 수량 등의 상이에 대하여 당사는 책임을 지지 아니하므로 입찰자 책임 하에 공부의 열람, 현지답사 등으로 물건을 확인하시기 바라며, 공매공고 내용과 공매물건의 공부 내용이 상이한 경우 공부 내용이 우선합니다.
- 매도자는 매각부동산에 관한 다음 각호에 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 물적 하자
 - 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
- 매수인은 잔금납부일을 기준으로 공매물건의 현상 그대로를 인수하며, 이해관계자들(유치권자 등)의 정리 및 임대차승계, 임대보증금 반환 등은 매수자 책임으로 합니다.
- 응찰자는 공매공고, 입찰참가자 준수규칙, 매매계약서등 입찰에 필요한 모든 사항에 관하여 입찰 이전에 완전히 이해한 것으로 간주하며, 이를 이해하지 못한 책임은 매수자에게 있습니다.
- 공매목적물에 대하여 당사 동의 없이 체결된 임대차계약 및 임차권을 주장하는 임차인이 존재할 수 있으며, 이에 대한 명도책임은 매수인이 부담합니다.

구분	동호수	임차인	확정일자	임대차기간	비고
1	제1동 제1층 106호	-	-	-	
2	제1동 제1층 107호	-	-	-	
3	제1동 제1층 108호	-	-	-	

※ 상기 표의 상가건물임대차 현황은 「상가임대차현황서」(2025년 06월 02일 기준)을 인용하였으며 실제와는 일부 상이할 수 있습니다. 임대차 계약 실제 현황은 공매 물건지 현장방문 등을 통해 매수인이 직접 확인하여야 하며 이와 관련한 모든 책임은 매수인이 부담합니다.

5. 안내사항

- 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 참가전에 꼭 확인하시기 바랍니다.

- 낙찰자는 낙찰일 이후 5영업일 안에 당사에 방문해 매매계약을 체결해야 합니다.
 - 공매 관련내용은 당사 입찰참가자 준수규칙에 의하며, 동 규칙 및 매매계약서 양식 등의 세부사항은 당사로 문의하시기 바랍니다.
 - 현장설명은 별도로 실시하지 않으며 미확인으로 인한 책임은 매수자에게 있습니다.
 - 공매 관련 기타내용은 당사 인터넷 홈페이지 www.reitpia.com “공매정보”에서 확인바랍니다.
- ※ 공매 관련 세부사항 문의처 : TEL (02)528-0466 FAX (02)528-0448
- ※ 입찰 및 계약과 관련하여 대한토지신탁(주) 임직원이 금품, 향응 등 부당한 요구를 할 경우 대한토지신탁(주) 홈페이지(www.reitpia.com)의 『부조리 및 불만신고 게시판』, 감사실 전용메일 『audit@reitpia.com』 및 대한토지신탁(주) 감사실(☎02-528-0598)로 신고하여 주시기 바랍니다.

2025. 07. 00.

