

신탁부동산 공매공고

1. 공매대상물건(일괄매각)

구분	물건지
구분건물	울산광역시 남구 거마로 136(신정동 1238-1번지) 일체
	울산광역시 남구 봉월로 77-1(신정동 1238-2번지) 남산아파텔 일체
	울산광역시 남구 거마로 134번길 5(신정동 1241-7번지) 베스트빌 일체
	울산광역시 남구 거마로 134번길 7(신정동 1241-8번지) 남산웰빙하우스 일체
토지	울산광역시 남구 신정동 1238-3 등 15필지
건물	울산광역시 남구 신정동 1238-3 등 10개 건물

※ 공매물건 다량인 관계로 토지 및 건물은 지번주소로 기재하며, 공매대상물건 호수 등 세부내역은 본 공매공고 감정평가서(대화 01-2604-2-0042) 필수 참조

2. 공매일시

(단위 : 원)

구분	1차	2차	3차	4차	5차
입찰일시	`26.07.13.(월) 10:00~18:00	`26.07.15.(수) 10:00~18:00	`26.07.20.(월) 10:00~18:00	`26.07.23.(목) 10:00~18:00	`26.07.27.(월) 10:00~18:00
개찰일시	`26.07.14.(화) 10:00~16:00	`26.07.16.(목) 10:00~16:00	`26.07.21.(화) 10:00~16:00	`26.07.24.(금) 10:00~16:00	`26.07.28(화) 10:00~16:00
구분	6차	7차			
입찰일시	`26.07.30.(목) 10:00~18:00	`26.08.06.(목) 10:00~18:00			
개찰일시	`26.07.31.(금) 10:00~16:00	`26.08.07.(금) 10:00~16:00			

3. 공매물건 차수별 매각가격

[단위 : 원]

차수	토지분	건물분(면세)	건물분(과세)	부가가치세	총매각가
1차	66,399,204,000	4,774,497,060	9,022,440,305	902,244,030	81,098,385,395
2차	60,423,275,640	4,344,792,320	8,210,420,670	821,042,060	73,799,530,690
3차	54,985,180,830	3,953,761,010	7,471,482,800	747,148,270	67,157,572,910
4차	50,036,514,550	3,597,922,510	6,799,049,340	679,904,920	61,113,391,320
5차	45,533,228,240	3,274,109,480	6,187,134,890	618,713,470	55,613,186,080
6차	41,435,237,690	2,979,439,620	5,630,292,740	563,029,250	50,607,999,300
7차	37,706,066,290	2,711,290,050	5,123,566,390	512,356,610	46,053,279,340

※ 본 공매물건의 경우 토지 및 건물을 함께 매각하는 물건으로 관련하여 부가가치세가 발생하며, 부가가치세 안분비율의 경우 감정평가서를 참고바랍니다,

※ 부가가치세는 「부가가치세법」 제10조 및 관련 법령에 따라 매도인이 신고·납부하며, 매수인은 잔금 납부 시 매도인이 관련 세법 및 감정평가서에 근거하여 산정한 부가가치세 상당액을 이의 없이 별도로 지급하여야 합니다. 매수인이 부가가치세 협조의무를 해태하여 매도인에게 가산세 등 손해가 발생한 경우 매수인이 이를 배상하여야 합니다.

※ 낙찰자의 입찰가액을 기준으로 매매계약을 체결하는 경우, 입찰가액(매매대금)의 토지분·면세건물분·과세건물분·부가가치세 안분은 본 공매공고 차수별 매각가액표에 기재된 해당 차수의 각 항목 금액 비율을 기준으로 적용하며, 각 항목별 비율은 소수점 다섯자리에서 반올림합니다. 이와 관련하여 낙찰자는 응찰과 동시에 이에 동의한 것으로 간주합니다.

※ 매매계약 해제 시 계약금은 위약금으로 귀속되며 이에 대하여 매수자는 일체의 이의를 제기할 수 없습니다.

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 : 일괄입찰 방식
- 입찰의 성립 : 공개경쟁입찰 방식으로 1인 이상의 유효한 입찰로서 성립합니다.
- 개찰 : 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 제출시 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 입찰참가자는 반드시 농협, 신한은행, 하나은행 계좌를 만들어 사용해 주시기 바랍니다.

6) 제세공과금

- 매수자는 관계법령에 의거 매각대상물건의 매매계약허가, 토지거래허가 등의 적합여부를 확인한후 응찰하여야 하며, 매매계약 체결에 따른 소유권이전 관련비용(이전비용 및 제세공과금 등)과 토지거래허가, 부동산 거래계약신고, 용도변경 등 인.허가의 책임 및 추가비용은 매수자가 부담하여야 합니다.
- 매수자는 잔금납부지정일과 실제 잔금납부일 중 빠른 날(이하 “기준일”이라 함) 이후 발생하는 재산세, 종합부동산세 기타 제세공과금(각종 부담금 포함)을 부담하여야 합니다. 다만, 매매목적물 및 매매목적물에 존재할 수 있는 공매목적물로 표시되지 않은 물건(시설물, 구조물, 기계, 장치, 펜스, 공사관련 사항 등 일체)과 제3자가 시설한 지상물건에 대한 비용(전기요금, 도시가스요금, 상하수도요금 및 관리비, 해체비, 공사 미지급금, 유치권행사 등)의 경우 계약체결 전후를 구분하지 않고 매수자가 부담하는 것을 원칙으로 합니다.
- 매매계약 해제 시, 계약금은 위약금으로 귀속되며 이에 대하여 매수자는 일체의 이의를 제기할 수 없습니다.
- 매수자는 관계법령에 의거 매각물건에 대한 매도인의 부가가치세 신고 업무에 신의성실하게 협조하여야 하며, 이를 해태하여 매도자에게 가산세 등 손해가 발생한 경우 매수인은 이에 대한 손해배상책임을 부담합니다.
- 본 공매물건의 부가가치세는 매도인이 관련 세법 및 감정평가서에 근거하여 산정한 금액을 기준으로 하며, 향후 과세관청의 최종 해석·결정에 따라 실제 납부세액 또는 과세표준이 달라질 수 있습니다. 이로 인해 공고상 부가가치세액과 과세관청이 확정된 세액 사이에 차이가 발생하더라도, 매도인은 매수인에 대하여 그 차액의 반환·배상 책임을 부담하지 않으며, 매수인 또한 매도인에게 이를 이유로 이의를 제기하거나 손해배상을 청구할 수 없습니다. 부가가치세에 관한 최종적인 해석 및 결정은 관할 과세관청의 판단에 따릅니다.

7) 계약체결 및 대금납부

- 낙찰자는 당사가 정한 계약서에 의하여 낙찰일로부터 10영업일 이내에 매매계약을 체결하여야 하며, 계약 체결시 낙찰자의 입찰보증금은 계약금으로 대체하고, 계약을 체결하지 않을 경우에는 낙찰을 취소하고, 입찰보증금은 매도자에게 귀속됩니다.
- 대금납부방법

구 분	금 액	시 기	비 고
계약금	매매금액의 10%	계약 체결시 (입찰보증금 전액으로 대체)	
잔 금	매매금액의 90%	계약체결일로부터 30일 이내	

※ 대금납부기일 연체시 대금납부기일 익일부터 완납시까지 소송촉진등에 관한 특례법상에서 규정한 법정이자율(연 12%)적용

8) 수의계약

- 1차 ~ 5차수 공매 유찰시 : 수의계약 불가
- 6차수 공매 유찰시 : 해당 차수 공매조건 이상, 다음차 공매 실시 전일까지
- 최종 유찰된 경우 : 최종유찰 공매조건 이상
- 낙찰자가 계약을 체결하지 아니한 경우 : 낙찰조건 이상
- 구비서류 : 수의계약매수신청서, 공매입찰 신청서류, 입찰보증금

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 매수자의 책임 하에 완료하고 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.
- 본 공매목적물과 관련하여 담보신탁 위탁자의 체납 국세,지방세 등이 존재할 수 있으며, 이로 인한 소유권이전 제한, 압류 교부청구 등 일체의 사항은 매수인이 사전에 직접 확인하여야 하고 이와 관련된 비용 등 우발채무는 일괄 매수인이 부담합니다.

10) 기타사항

- 매수자는 본 공매부동산 관련 감정평가서를 필히 확인 및 숙지하여야 하며, 감정평가서 내 내용을 완벽히 이해한 후 입찰하여야 하며, 감정평가서 미확인에 따라 발생하는 문제, 책임 등은 매수인이 부담합니다.
- 공매진행 중, 동 매각대상 부동산에 대하여 부동산 압류권자가 지방세기본법 또는 국세징수법에

따른 공매(캠코 공매)를 개시할 경우, 당사의 공매는 취소될 수 있습니다. 또한, 당사와 낙찰자 간의 매매계약 체결 이후에 압류권자의 공매가 개시될 경우, 당사와 낙찰자 간에 체결한 매매계약은 취소될 수 있으며, 당사가 기 수령한 매매대금은 이자없이 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 상이, 법률상 제한사항에 대하여 당사는 책임을 지지 아니하므로 입찰자 책임하에 공부의 열람, 현지답사 등으로 물건을 확인하시기 바라며, 공매공고 내용과 공매물건의 공부 내용이 상이한 경우 공부 내용이 우선합니다.
- 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.
- 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 물적하자
 - 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
- 응찰자는 공매공고, 입찰참가자 준수규칙, 매매계약서등 입찰에 필요한 모든 사항에 관하여 입찰 이전에 완전히 이해한 것으로 간주하며, 이를 이해하지 못한 책임은 매수자에게 있습니다. (당사에 비치된 공매 열람서류 포함)
- 공매공고 내용과 공매물건의 공부 내용이 상이한 경우 공부 내용이 우선합니다.
- 공매목적물 및 매매목적물에 존재할 수 있는 공매목적물로 표시되지 않은 물건(시설물, 구조물, 기계, 장치, 펜스 등 일체)과 제3자가 시설한 지상물건에 대하여 당사 동의없이 체결된 임대차계약 및 임차권을 주장하는 임차인이 존재할 경우, 매수자의 책임으로 해당 임대차계약을 정리하여야 합니다. 이에 대한 모든 명도책임은 매수인이 부담하며, 해당 사항에 대하여 매도인은 일체 책임(임대차보증금반환, 명도, 철거 등)을 지지 않습니다.
- 본건 공매목적물에는 아래와 같이 건축허가를 득한 사항이 있으며, 매도인은 본 부동산 담보신탁 및 자금관리대리사무에 따라 당사 명의로 건축주로 등재된 것일 뿐, 본 건축허가와 관련한 실질적 사업추진에 대한 책임 및 권한은 없습니다. 이에 따라 관련 인허가의 취소·변경 등 행위로 인해 발생하는 비용 등은 매수인이 부담하며 매도인은 일체의 책임을 지지 않습니다.

대지위치	울산광역시 남구 신정동 1238-10번지 외 18필지		
대지면적	4,533.33㎡	지역/지구	일반상업지역
구조	철근콘크리트구조	층수/동수	지하4층~지상44층 / 2동
건축면적	2,935.21㎡	연면적	55,852.85㎡
건폐율	65.75%	용적률	808.82%
부설주차장	옥내자주식 431대	공사종별	신축
용도	공동주택(아파트 190세대), 업무시설(오피스텔 66호), 근생시설	도로점용	-
허가일자	2024.10.21.	대지위치	울산광역시 남구 신정동 1238-10, 1229-4, 1238-1, 1238-2, 1238-3, 1238-4, 1238-6, 1238-8, 1238-9, 1238-12, 1238-13, 1240-3, 1241-3, 1241-7, 1241-8, 1243-6, 1243-14, 1243-16, 1243-21

※ 위 건축허가 관련 내용의 경우 감정평가서를 근거로 작성하였으며, 작성과정에서 오타가 있을 수 있는 바 감정평가서를 필히 확인할 것.

- 또한 매수인은 잔금납부 이후 지체없이 자신의 책임과 비용으로 건축주 명의변경 절차를 이행하여야 하며, 명의변경 지연으로 인해 발생하는 일체의 불이익 및 비용(매도인에게 발생하는 손해 포함)은 매수인이 부담하여야 합니다. 또한 건축허가에 부수된 일체의 조건, 부담, 이행의무(기부채납, 각종 부담금 등 포함)는 매수인의 책임과 비용으로 처리하여야 합니다.
- 본 공매목적물은 건축허가(2024.10.21.) 취득 후 철거 착공에 이르지 못한 채 사업이 중단된 물건으로, 현재 기존 건물이 폐건물 상태로 존치되어 있습니다. 이와 관련하여 인허가 관련 용역사(설계사, 홍보업체, 철거업체 등), 사업 관련 채권자 등에 의한 유치권이 주장될 수 있으며, 유치권의 성립 여부 및 피담보채권액에 대하여 매도인은 어떠한 확인·보증도 하지 않습니다. 유치권 처리에 관한 일체의 책임과 비용은 매수인이 부담합니다.
- 본 공매부동산에 대한 감정평가 기준일 이후 공매목적물의 현황 변동(훼손, 멸실, 무단 점거, 자재반출, 추가유치권 등)에 대하여 매도인은 일체의 책임을 지지 않으며, 매수인은 공매목적물을 현상 그대로 인수합니다.
- 본 공매목적물에는 2023년 10월 16일자로 울산광역시 남구청의 압류(세무2과-26178)가 설정되어 있으며, 유치권 행사 상태로 확인되었음을 고지합니다(감정평가서 참조). 위 압류 및 유치권의 해소에 관한 일체의 책임과 비용은 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 10영업일 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.
 - 본 공매공고는 작성과정에서 오타가 발생할 수 있습니다.
 - 본 공매 목적물의 경우 2026.04.30. 작성된 감정평가서(대화 01-2604-2-0042)를 기준으로 작성되었습니다.
 - 공매 관련 기타내용은 당사 인터넷 홈페이지 www.reitpia.com “공매정보”에서 확인바랍니다.
- ※ 공매 관련 세부사항 문의처 : TEL (02)528-0438 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(☎02-528-7838)로 신고하여 주시기 바랍니다.

2026년 06월 30일



- 이 상 -