

신 택 부 동 산 공 매 공 고

당사가 소유한 전라남도 신안군 자은면 유각리 931-2 외 22필지 및 자은도씨원아일랜드 본동에 대해 2023.02.27.자 게시되어 진행된 공매공고(1차~4차 공매 유찰, 2023.03.16.자 5차공매부터 중단)에 이어 진행되는 공매로서 본 공매의 시작가는 마지막 유찰가인 기존공매 4차금액으로 다음과 같이 공매를 실시합니다.

- 다 음 -

※ 입찰 전 유의사항

▷ 당사(대한토지신탁 주식회사)가 진행하는 공매(공개매각)는 한국자산관리공사에서 진행하는 공매와는 전혀 다른 일반매매에 해당합니다. 본 공고상 매수인이 부담하는 조건을 정확히 확인하신 후 이에 동의하는 경우에만 입찰에 참여하기 바랍니다.

▷ 특히 부가가치세(대상 여부는 공고상 기재함) 대상 부동산은 해당 공매금액에 포함되어 있으며, 관리비(발생일과는 관계없이 체납관리비 포함)는 매매대금과는 별도로 매수인이 추가로 부담해야 하는 비용이므로, 사전에 확인하고 입찰여부를 결정하기 바랍니다.

▷ 낙찰 이후 매매계약 체결 전까지 공매목적물 관련 제한사항/소송결과 등에 따라 낙찰은 취소될 수 있으며, 공매공고에 오류가 있는 경우에는 낙찰 또는 매매계약은 무효로 할 수 있습니다. 이와 같이 낙찰이 취소되거나 매매계약이 무효로 되는 경우에는 입찰보증금은 이자 없이 원금만 반환됩니다.

▷ 입찰(수의계약 포함)에 참여한 경우, 유의사항 전부에 대하여 동의한 것으로 간주하며, 매수인이나 제3자의 법률적 해석을 근거로 매매계약 등 공매조건을 부인하거나 변경할 수 없습니다

1. 공매대상물건

구분	토지	지목(건물용도)	면적(㎡)	비고
1	전라남도 신안군 자은면 유각리 786-31	답	2,053	
2	전라남도 신안군 자은면 유각리 786-88	답	4,222	
3	전라남도 신안군 자은면 유각리 786-89	답	1,228	
4	전라남도 신안군 자은면 유각리 928	대	942	
5	전라남도 신안군 자은면 유각리 928-1	답	297	
6	전라남도 신안군 자은면 유각리 928-2	답	3,619	
7	전라남도 신안군 자은면 유각리 928-3	대	108	
8	전라남도 신안군 자은면 유각리 928-4	답	264	
9	전라남도 신안군 자은면 유각리 928-5	답	16	
10	전라남도 신안군 자은면 유각리 931-10	전	1,826	
11	전라남도 신안군 자은면 유각리 931-11	전	261	
12	전라남도 신안군 자은면 유각리 931-14	전	422	
13	전라남도 신안군 자은면 유각리 931-16	전	5,429	
14	전라남도 신안군 자은면 유각리 931-19	전	130	
15	전라남도 신안군 자은면 유각리 931-2	전	6,792	
16	전라남도 신안군 자은면 유각리 931-20	전	1	
17	전라남도 신안군 자은면 유각리 931-21	전	216	
18	전라남도 신안군 자은면 유각리 931-22	전	29	
19	전라남도 신안군 자은면 유각리 산237-4	임야	532	
20	전라남도 신안군 자은면 유각리 산237-5	임야	23,335	
21	전라남도 신안군 자은면 유각리 산237-6	임야	40	
22	전라남도 신안군 자은면 유각리 산237-7	임야	3	
23	전라남도 신안군 자은면 유각리 산242-1	임야	41	
24	전라남도 신안군 자은면 유각리 786-31, 928, 928-1, 928-2, 931-2, 931-10, 931-11, 931-14, 산237-4, 산237-5, 산242-1 자은도씨원아일랜드 본동 및 부속건물	숙박시설	55,973.651	지하1~지상9층
		일반창고	90.54	단층

※ 위의 내용이 건축물 대장 또는 등기사항전부증명서와 상이할 경우에는 공부문서가 우선함.

※ 매매계약 해제 시 계약금(계약금액의 10%)은 위약금으로 귀속되며 이에 대하여 매수자는 일체의 이의를 제기할 수 없습니다.

※ 본 공매는 당사에 신탁된 부동산(토지 및 건물)을 일괄매각하는 조건입니다.

※ 본 공매대상 물건 토지 구분3.(전라남도 신안군 자은면 유각리 786-89) 지상 위 타인소유의 미등기건물(명칭 : 씨원가스저장소, 대지면적 1,228㎡, 건축면적 44.64㎡)이 존재하며(매수인이 직접 공부의 열람 및 현지 답사 등 확인 요망), 해당 미등기 건물은 공매대상 물건에서 제외되며 공매대상 물건 가액에 포함되어 있지 않습니다. 이에 따라 매수인은 위 사정을 확인하여야만 하고, 미등기건물의 명도, 인도, 민원 등을 포함한 일체의 책임(행정책임 포함)과 비용은 매수자가 부담하며, 매도인은 이에 대해 일체의 책임을 부담하지 않습니다. 또한 미등기 건물을 이유로 하여 매수인은 매매계약 체결 취소 등을 주장할 수 없음을 확인하시기 바랍니다.

2. 공매일시

구 분	공 매 차 수						
	기존 4차 (신규 1차)	기존 5차 (신규 2차)	기존 6차 (신규 3차)	기존 7차 (신규 4차)	기존 8차 (신규 5차)	기존 9차 (신규 6차)	기존 10차 (신규 7차)
응찰가능 일 시	2023.09.08. 금요일 10:00~13:00	2023.09.08. 금요일 14:00~17:00	2023.09.12. 화요일 10:00~13:00	2023.09.12. 화요일 14:00~17:00	2023.09.14. 목요일 10:00~13:00	2023.09.14. 목요일 14:00~17:00	2023.09.18. 월요일 10:00~13:00
온 비 드 개찰일시	2023.09.11. 월요일 09:00	2023.09.11. 월요일 10:00	2023.09.13. 수요일 09:00	2023.09.13. 수요일 10:00	2023.09.15. 금요일 09:00	2023.09.15. 금요일 10:00	2023.09.19. 화요일 09:00

3. 최저입찰 가격(일괄 매각)

[단위: 원]

차 수	토지가	건물가	VAT	공매예정가격
기존 4차 (신규 1차)	7,770,337,910	105,962,420,082	10,596,242,008	124,329,000,000
기존 5차 (신규 2차)	7,070,670,632	96,421,208,516	9,642,120,852	113,134,000,000
기존 6차 (신규 3차)	6,434,001,535	87,739,089,514	8,773,908,951	102,947,000,000
기존 7차 (신규 4차)	5,854,643,280	79,838,506,109	7,983,850,611	93,677,000,000
기존 8차 (신규 5차)	5,327,471,018	72,649,571,802	7,264,957,180	85,242,000,000
기존 9차 (신규 6차)	4,847,734,884	66,107,513,742	6,610,751,374	77,566,000,000
기존 10차 (신규 7차)	4,411,247,499	60,155,229,546	6,015,522,955	70,582,000,000

4. 공매사항

- 1) 공매장소 : 인터넷 전자입찰(www.onbid.co.kr)
- 2) 명도책임 : 공매목적물에 대한 인도 및 명도 책임은 매수자 부담
- 3) 공매광고 : 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 전자 입찰로 입찰참가자는 입찰참가전에 반드시 온비드에 회원가입 및 실명확인을 위한 공인인증서를 등록하여야 하며, “온비드”이용방법 및 인터넷 입찰참가자 준수규칙 등을 준수하여야 합니다.
 - 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 이 상인 경우에는 온비드시스템에 의한 무작위 추첨으로 낙찰자를 결정합니다. (입찰자는 낙찰여부를 온비드의 입 찰결과 화면 등을 통하여 직접 확인할 수 있습니다.)
 - 대리인이 입찰자를 대리하여 입찰 참가 불가합니다.
 - 해당차수의 최고금액의 응찰자더라도 선회차의 낙찰자가 있는 경우, 유찰처리됩니다.

5) 입찰보증금

- 입찰금액의 10% 이상을 인터넷입찰마감시간 전까지 “온비드”지정계좌에 입금하여야 합니다. (공매개찰 결과 유찰자의 입찰보증금은 입찰서 제출 시, 지정한 환불예금계좌로 입찰일 익일에 이자 없이 환불되며, 별도의 송금 수수료가 발생될 경우에는 입찰보증금에서 이를 공제합니다.)
- 입찰보증금 입금 및 환불시 은행 간 계좌이체 한도제한으로 10억원 이상은 타행계좌의 사용이 제한되므로 입찰 참가자는 반드시 농협, 국민은행, 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.
- 매수자는 잔금납부지정일과 실제 잔금납부일 중 빠른 날(이하 “기준일”이라 함) 이후 발생하는 매매목적물에 대한 재산세, 종합부동산세, 기타 제세공과금(각종 부담금 포함)과 전기요금, 도시가스요금, 상하수도요금, 관리비, 경비용역비 등을 포함하는 일체의 관리비(“기준일”과는 관계없이, 체납관리비 포함)를 부담하여야 합니다.
- 매매계약 해제 시, 기 납부한 부가가치세는 계약금과 함께 위약금으로 귀속되며 이에 대하여 매수자는 일체의 이의를 제기할 수 없습니다.

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 당사(매도자)에게 귀속됩니다.
- 계약체결시 필요서류

개인	주민등록초본, 신분증, 인감 및 인감증명서
법인	법인등기사항전부증명서, 사업자등록증, 대표이사 신분증, 법인인감(사용인감계 제출시 사용인감 가능) 및 법인인감증명서
공동사항	(대리인 계약 시) 위임장(본인 인감 날인), 대리인 신분증 (당사 소정양식 - 본인 인감 날인) 개인(신용)정보 수집, 이용제공 동의서 및 입찰참가자준수규칙

- 대금납부방법

구 분	금 액	납부시기	비 고
계약금	매매금액의 10%	계약 체결시(입찰보증금 전액으로 대체)	-
잔 금	매매금액의 90%	계약체결일로부터 60일 이내	-

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

※ 낙찰자는 본인의 명의로 계약을 체결 하고 잔금납부 및 소유권이전을 하여야 하며, 매수인 명의변경은 불가합니다.

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 소유권이전등기 비용(취득세, 확인서면비용 등 포함)과 책임(부동산 실거래 신고 등 법적 의무 준수 포함)은 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 체납 조세로 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.

- 매도인은 일체의 하자담보 책임을 부담하지 아니합니다.
- 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.
- 공매목적물에 대해 아래표와 같이 가처분사건, 소송이 진행중이며, 아래표(2건) 및 신규 사건/소송이 진행되어 그에 대한 결과로, 본건 공매 및 이에 따른 부동산매매계약이 무효 또는 중단될 수 있으며, 이 경우 낙찰 또는 매매계약체결을 무효로 하고, 매도자는 기납부된 대금을 이자없이 원금만 그대로 반환하며, 낙찰자(또는 매수자)는 이에 대해 일체의 이의를 제기하지 못합니다.

사건번호	사건내용	채권자(원고)	채무자(피고)
광주고등법원 2023라1098	(부동산처분금지)가처분이의(항고)	(주)지오그룹	대한토지신탁(주)
서울중앙지방법원 2023가합51876	공매처분무효확인 소	(주)지오그룹	대한토지신탁(주)

10) 수의계약

- 각 차수별 공매 유찰시 : 전차 공매조건 이상, 다음차 공매 실시 전까지
- 최종 유찰된 경우 : 최종유찰 공매조건 이상(단, 최종 유찰일 기준 6개월 이내 수의계약 가능)
- 낙찰자가 계약을 체결하지 아니한 경우 : 낙찰조건 이상
- 신청구비서류 : 수의계약매수신청서, 입찰보증금 납부 영수증, 기타 서류[7)계약체결 및 대금납부-“계약체결시 필요서류”에 기재된 서류 일체]
- 수의계약에 관한 사항(일시, 물건, 금액 등)은 당사 사정에 따라 변동될 수 있으며, 당사가 임의로 수의계약 체결을 거부하여도 수의계약응찰자는 일체 이의를 제기할 수 없습니다. 따라서 수의계약 응찰 전에 반드시 당사에 사전 문의하시기 바랍니다.
- 동일 물건에 접수자가 2인 이상인 경우에는 수의 계약 매수신청서를 제출한 자들을 대상으로 당사 및 (우선)수익자 등 이해관계인과 협의하여 최고가 접수자를 수의계약 낙찰자로 선정합니다.

11) 기타사항

- 소유권 취득, 처분, 점유자명도와 관련된 사항은 매수자의 책임으로 관계법령 및 관계기관에 확인하여야 합니다.
- 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.
- 공매목적물에 존재하거나 표시되지 않은 물건(시설물, 구조물, 기계, 장치, 집기, 비품 등 일체)과 제3자가 시설한 지상 물건 등이 있을 때에는, 그에 대한 명도, 철거, 수거, 인도의 책임과 비용 그리고 동산 권리자와의 분쟁이 발생할 경우 이에 대한 일체의 책임은 매수인의 부담으로 처리하는 조건이며 당사는 이에 대하여 일체의 책임을 지지 않습니다.
- 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
- 응찰자는 공매공고, 입찰참가자 준수규칙, 매매계약서등 입찰에 필요한 모든 사항에 관하여 입찰 이전에 완전 히 이해한 것으로 간주하며, 이를 이해하지 못한 책임은 매수자에게 있습니다.(당사에 비치된 공매 열람서류 포함)
- 본 공매 목적물에 대하여 당사 동의 없이 체결된 임대차계약 및 임차권을 주장하는 임차인이 존재할 경우, 매수

자의 책임으로 해당 임대차계약을 정리하여야 합니다. 이에 대한 모든 명도책임은 매수인이 부담하며, 해당 사항에 대하여 매도인은 일체 책임(임대차보증금 반환, 명도 등)을 지지 않습니다.

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 참가 전에 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)528-0587 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(☎02-528-0416)로 신고하여 주시기 바랍니다.

6. 기타 특이사항

- 당사가 파악하고 있는 본 공매목적물 관련 특이사항은 아래와 같으며, 매수자는 본인의 책임 하에 아래 특이사항에 대하여 확인하고 특이사항 외에 추가로 현장조사, 공부 및 감정평가서 열람 등을 통하여 현황을 충분히 파악한 후 입찰에 참가하시기 바랍니다.
- 본 공매대상 물건 토지 구분3.(전라남도 신안군 자은면 유각리 786-89) 지상 위 타인소유의 미등기건물(명칭 : 씨원가스저장소, 대지면적 1,228㎡, 건축면적 44.64㎡)이 존재하며(매수인이 직접 공부의 열람 및 현지 답사 등 확인 요망), 해당 미등기 건물은 공매대상 물건에서 제외되며 공매대상 물건 가액에 포함되어 있지 않습니다. 이에 따라 매수인은 위 사정을 확인하여야만 하고, 미등기건물의 명도, 인도, 민원 등을 포함한 일체의 책임(행정책임 포함)과 비용은 매수자가 부담하며, 매도인은 이에 대해 일체의 책임을 부담하지 않습니다. 또한 미등기 건물을 이유로 하여 매수인은 매매계약 체결 취소 등을 주장할 수 없음을 확인하시기 바랍니다.
- 본 공매목적물 전부는 매수인 본인의 책임으로 관련 법령(공중위생관리법, 건축법 등) 검토, 관할관청 확인 및 현장조사 등을 통하여 매매목적물에 대한 점유·사용·권리관계 등 법률 및 사실관계를 확인하고, 매매목적물의 소유권 행사 및 운영과 관련한 일체의 제한사항(명도, 인도, 신고·승계, 관리비, 사용·수익의 제한, 권리를 주장하는 자와의 분쟁 등)을 부담하고 해결하는 조건인 바, 매수인은 이를 충분히 고려하여 입찰참가여부 및 입찰가격을 결정하여야 합니다. 또한 이와 관련하여 매수인은 매매계약의 해제, 매매대금의 감액, 반환 등 당사에 일체의 이의를 제기할 수 없습니다.

※ 본 공매목적물에 ㈜지오그룹이 당사의 동의 없이 영업 중이므로, 기존 회원권 매수자 및 영업 관계자 등에 의한 민원 및 소송이 발생할 수 있습니다.

※ 영업 현황

법인명	영업소명칭	영업의 종류	소재지
㈜지오그룹	라마다프라자호텔&씨원리조트 자은도	숙박업(일반)	전라남도 신안군 자은면 유각리 786-31
	Dal Bodre(달 보드레)	식품접객업	
	Malta(몰타)	식품접객업	

- 본 공매목적물에 존재하는 집기 및 비품 등은 매매목적물에 종속 또는 부합하지 않는 별도의 동산일 수도 있는 바, 향후 철거나 명도 등 동산 권리자와의 분쟁이 발생할 경우 이에 대한 일체의 책임은 매수인의 부담으로 처리하는 조건이며 당사는 이에 대하여 일체의 책임을 지지 않습니다.

2023년 08월 28일