

# 신 탁 부 동 산 공 매 공 고

당사가 소유한 경기도 고양시 일산서구 탄현동 1559-1 탄현헤센스마트 집합건물(상가)에 대하여 다음과 같이 공매를 실시합니다.

- 다 음 -

**1. 공매대상물건 : 경기도 고양시 일산서구 탄현동 1559-1 탄현헤센스마트 집합건물(상가) 9개 호실**

구분	동	층수	호수	면적(㎡)				비고
				대지권	전유	공용	분양	
1	제1동	제1층	106호	11.73	47.12	63.22	110.34	상가
2	제1동	제1층	107호	13.57	54.54	73.18	127.72	상가
3	제1동	제1층	108호	7.95	31.96	42.88	74.84	상가
4	제1동	제1층	111호	8.2	32.94	44.2	77.14	상가
5	제1동	제1층	113호	8.19	32.9	44.14	77.04	상가
6	제1동	제1층	114호	7.25	29.14	39.1	68.24	상가
7	제1동	제1층	121호	7.95	31.96	42.88	74.84	상가
8	제1동	제1층	122호	7.95	31.96	42.88	74.84	상가
9	제1동	제1층	123호	14.29	57.42	77.04	134.46	상가

※ 위의 내용이 건축물 대장 또는 등기사항전부증명서와 상이할 경우에는 공부문서가 우선함

**2. 공매일시**

구분	공매차수				
	1차	2차	3차	4차	5차
응찰가능일시	2022. 01. 19.(수) 10:00~12:00	2022. 01. 26.(수) 10:00~12:00	2022. 02. 09.(수) 10:00~12:00	2022. 02. 16.(수) 10:00~12:00	2022. 02. 24.(목) 10:00~12:00
온비드개찰일시	2022. 01. 20.(목) 10:00	2022. 01. 27.(목) 10:00	2022. 02. 10.(목) 10:00	2022. 02. 17.(목) 10:00	2022. 02. 25.(금) 10:00

**3. 최저입찰가격(각 상가 호수별로 개별 매각)**

[단위: 원]

호수	차수	토지가	건물가 (공급가액)	건물가 (VAT)	공매예정가격 (천원단위 미만 절상)
제1동 제1층 제106호	1차	221,780,000	631,220,000	63,122,000	916,122,000
	2차	199,602,000	568,098,000	56,809,800	824,510,000
	3차	179,641,800	511,288,200	51,128,820	742,059,000
	4차	161,677,620	460,159,380	46,015,938	667,853,000
	5차	145,509,858	414,143,442	41,414,344	601,068,000
제1동 제1층 제107호	1차	222,560,000	633,440,000	63,344,000	919,344,000
	2차	200,304,000	570,096,000	57,009,600	827,410,000
	3차	180,273,600	513,086,400	51,308,640	744,669,000
	4차	162,246,240	461,777,760	46,177,776	670,202,000
	5차	146,021,616	415,599,984	41,559,998	603,182,000

호 수	차 수	토지가	건물가 (공급가액)	건물가 (VAT)	공매예정가격 (천원단위 미만 절상)
제1동 제1층 제108호	1차	130,520,000	371,480,000	37,148,000	539,148,000
	2차	117,468,000	334,332,000	33,433,200	485,234,000
	3차	105,721,200	300,898,800	30,089,880	436,710,000
	4차	95,149,080	270,808,920	27,080,892	393,039,000
	5차	85,634,172	243,728,028	24,372,803	353,736,000
제1동 제1층 제111호	1차	134,420,000	382,580,000	38,258,000	555,258,000
	2차	120,978,000	344,322,000	34,432,200	499,733,000
	3차	108,880,200	309,889,800	30,988,980	449,759,000
	4차	97,992,180	278,900,820	27,890,082	404,784,000
	5차	88,192,962	251,010,738	25,101,074	364,305,000
제1동 제1층 제113호	1차	134,420,000	382,580,000	38,258,000	555,258,000
	2차	120,978,000	344,322,000	34,432,200	499,733,000
	3차	108,880,200	309,889,800	30,988,980	449,759,000
	4차	97,992,180	278,900,820	27,890,082	404,784,000
	5차	88,192,962	251,010,738	25,101,074	364,305,000
제1동 제1층 제114호	1차	118,820,000	338,180,000	33,818,000	490,818,000
	2차	106,938,000	304,362,000	30,436,200	441,737,000
	3차	96,244,200	273,925,800	27,392,580	397,563,000
	4차	86,619,780	246,533,220	24,653,322	357,807,000
	5차	77,957,802	221,879,898	22,187,990	322,026,000
제1동 제1층 제121호	1차	130,520,000	371,480,000	37,148,000	539,148,000
	2차	117,468,000	334,332,000	33,433,200	485,234,000
	3차	105,721,200	300,898,800	30,089,880	436,710,000
	4차	95,149,080	270,808,920	27,080,892	393,039,000
	5차	85,634,172	243,728,028	24,372,803	353,736,000
제1동 제1층 제122호	1차	130,520,000	371,480,000	37,148,000	539,148,000
	2차	117,468,000	334,332,000	33,433,200	485,234,000
	3차	105,721,200	300,898,800	30,089,880	436,710,000
	4차	95,149,080	270,808,920	27,080,892	393,039,000
	5차	85,634,172	243,728,028	24,372,803	353,736,000
제1동 제1층 제123호	1차	234,260,000	666,740,000	66,674,000	967,674,000
	2차	210,834,000	600,066,000	60,006,600	870,907,000
	3차	189,750,600	540,059,400	54,005,940	783,816,000
	4차	170,775,540	486,053,460	48,605,346	705,435,000
	5차	153,697,986	437,448,114	43,744,811	634,891,000

#### 4. 공매사항

- 1) 공매장소 : 인터넷 전자입찰([www.onbid.co.kr](http://www.onbid.co.kr))
- 2) 명도책임 : 공매목적물에 대한 인도 및 명도 책임은 매수자 부담
- 3) 공매광고 : 온비드 게시판([www.onbid.co.kr](http://www.onbid.co.kr)) 및 당사 홈페이지([www.reitpia.com](http://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.
  - 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, 지정된 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 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 제세공과금은 매수자가 부담합니다.
- 매매계약 해제 시, 기납부한 부가가치세는 계약금과 함께 위약금으로 귀속되며 이에 대하여 매수자는 일체의 이의를 제기할 수 없습니다.
- 공매목적물에 대하여 체납된 관리비가 존재하며, 체납 관리비 및 향후 고지 또는 발생하는 관리비에 대한 책임 및 비용은 매수인이 부담합니다.

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 경료하

여야 하며, 이를 위반하여 매도자에 발생한 손해에 대해 손해배상책임을 부담합니다. 또한, 본 신탁부동산 위탁자의 채납조제로 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. (상가임대차현황서 상 임대차계약 존재)

구분	동호수	임차인	확정일자	임대차기간	비고
1	제1동 제1층 106호	-	-	-	
2	제1동 제1층 107호	-	-	-	
3	제1동 제1층 108호	-	2020년 03월 26일	2019.08.08 ~ 2021.08.07	
4	제1동 제1층 111호	-	2019년 09월 09일	2019.09.05 ~ 2023.09.04	
5	제1동 제1층 113호	-	2019년 09월 09일	2019.09.05 ~ 2023.09.04	
6	제1동 제1층 114호	-	-	-	
7	제1동 제1층 121호	-	-	-	
8	제1동 제1층 122호	-	-	-	
9	제1동 제1층 123호	-	-	-	

※ 상기 표의 상가건물임대차 현황은 「상가임대차현황서」(2021년 11월 09일 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.

- 공매목적물의 일부호실(하기 표 참고)에 대하여 집합건축물대장 상 무단 증축한 호실이 존재합니다. 이와 관련한 모든 처리, 비용 및 책임은 매수인이 부담하며, 해당 사항에 대하여 매도인은 일체 책임을 지지 않습니다.

일련 번호	호 수	위 반 내 용
일련번호(가)	106호	건축과-8043(2021.4.14)호에 의거 106호 무단증축 (37.73㎡/철파이프조/근린생활시설)
일련번호(라)	111호	건축과-8043(2021.4.14)호에 의거 111호 무단증축 (27.3㎡/철파이프조/근린생활시설)
일련번호(마)	113호	건축과-8043(2021.4.14)호에 의거 113호 무단증축 (27.3㎡/철파이프조/근린생활시설)
일련번호(바)	114호	건축과-23563(2021.10.18)호에 의거 114호, 115호 무단증축 (12㎡/철파이프조/근린생활시설)

※ 상기 표의 위반건축물 현황은 「집합건축물대장」(2021년 11월 09일 기준)을 인용하였으며 실제와는 일부 상이할 수 있습니다. 공매목적물에 대한 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 이익을 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](http://www.reitpia.com) “공매정보”에서 확인바랍니다.

※ 공매 관련 세부사항 문의처 : TEL (02)528-0519 FAX (02)528-0417

※ 입찰 및 계약과 관련하여 대한토지신탁(주) 임직원이 금품, 향응 등 부당한 요구를 할 경우 대한토지신탁(주) 홈페이지([www.reitpia.com](http://www.reitpia.com))의 『부조리 및 불만신고 게시판』, 감사실 전용메일 『[audit@reitpia.com](mailto:audit@reitpia.com)』 및 대한토지신탁(주) 감사실(☎02-528-0568)로 신고하여 주시기 바랍니다.

2022. 01. 19