

# 신탁부동산공매공고(안)

## 1. 공매대상물건

- 서울특별시 강동구 천호동 161-21 토지 및 지상건축물

## 2. 공매일시 및 최저매매가격

구분	공매일시	최저매매가격			
		토지분	건물분	부가가치세	합계
1차	2016.12.09(금) 10시	278,000,000	46,000,000	4,600,000	328,600,000
2차	2016.12.09(금) 14시	250,200,000	41,400,000	4,140,000	295,740,000
3차	2016.12.13(화) 10시	225,180,000	37,260,000	3,726,000	266,166,000
4차	2016.12.13(화) 14시	202,662,000	33,534,000	3,353,400	239,549,400
5차	2016.12.16(금) 10시	182,395,800	30,180,600	3,018,060	215,594,460

## 3. 공매사항

- 1) 공매장소 : 당사 26층 공매장(서울특별시 강남구 영동대로517, 26층 (삼성동, 아셈타워))
- 2) 명도책임 : 공매목적물에 대한 인도 및 명도 책임은 매수자 부담
- 3) 공매방법
  - 입찰방식 : 일괄입찰 방식
  - 입찰의 성립 : 공개경쟁입찰 방식으로 1인 이상의 유효한 입찰로서 성립합니다.
  - 개찰 : 입찰 종료 후 입찰 장소에서 개찰합니다.
  - 낙찰자 결정 : 최저매매가격 이상 응찰자중 최고금액 응찰자에게 낙찰합니다. 다만, 최고금액 입찰자가 2인 이상인 경우에는 최고금액 입찰자만을 상대로 해당 최고가 입찰금액을 최저매매 가격으로 재입찰을 즉석에서 실시하여 낙찰자를 결정합니다.
- 4) 입찰서류
  - 입찰서(당사 소정양식) 및 입찰참가자준수규칙(당사 소정양식) 각 1부
  - 첨부서류
    - 개인 : 본인확인 신분증(주민등록증 등), 인감증명서, 주민등록등본, 개인정보동의서
    - 법인 : 대표자 확인서류(법인등기부등본 및 대표이사 신분증), 사업자등록증 사본, 법인인감 증명서(사용인감계 포함), 개인정보동의서
  - ※ 대리인이 입찰 참가시 인감(법인인감)증명서가 첨부된 위임장을 반드시 제출하여야 합니다.
  - ※ 제반서류는 공매일 기준 1개월 이내 발급된 것만 유효합니다.
- 5) 입찰보증금
  - 입찰금액의 10% 이상의 현금 또는 금융기관 및 우체국발행 자기앞수표를 입찰서와 동봉하여 납부합니다.(자기앞수표 추심료는 별도 납부)
- 6) 수의계약
  - 입찰을 실시하여도 매각되지 아니한 경우 : 전차 공매조건 이상
  - 낙찰자가 계약을 체결하지 아니한 경우 : 낙찰조건 이상
  - 구비서류 : 수의계약매수신청서, 공매입찰 신청서류, 입찰보증금
- 7) 제세공과금
  - 입찰금액이 부가가치세 별도일 경우, 동 부가가치세는 매매대금 납부시기에 납부(계약체결시, 잔금납부시 각 납부)하여야 하며, 부가가치세 납부에 따른 세금계산서는 발급주체(당사는 발급 주체가 아니며, 신탁계약서상 위탁자)로부터 교부받기 바랍니다. 다만, 매매계약 해제 시 기납 부한 부가가치세는 계약금과 함께 위약금으로 귀속되며 이에 대하여 매수자는 일체의 이의를 제기할 수 없습니다.

- 매수자는 관계법령에 의거 매각대상물건의 매매계약허가, 토지거래허가 등의 적합여부를 확인한 후 응찰하여야 하며, 매매계약 체결에 따른 소유권이전 관련비용(이전비용 및 제세공과금 등)과 토지거래허가, 부동산거래계약신고, 용도변경 등 인·허가의 책임 및 추가비용은 매수자가 부담하여야 합니다.
- 잔금납부와 관계없이 잔금납부 지정일 이후 발생하는 공매목적물에 대한 제세공과금, 부담금, 관리비 등 일체의 비용은 매수자가 부담합니다.

#### 8) 계약체결 및 대금납부

- 낙찰자는 당사가 정한 계약서에 의하여 낙찰일로부터 5영업일 이내에 매매계약을 체결하여야 하며, 계약 체결시 낙찰자의 입찰보증금은 계약금보증금으로 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	

#### 9) 소유권 이전

- 입찰일 기준으로 공매물건에 대한 제한권리(가처분, 가압류, 소송, 기타) 등은 매수자가 인지하고 매수자 책임으로 정리하며, 이를 이유로 계약을 해지할 수 없습니다.
- 입찰일로부터 소유권이전일 까지 공매목적물에 제한권리 설정, 소송 등 소유권이전에 제한을 가하는 권리가 추가로 설정된 경우에는 매도자 책임으로 정리하되, 미정리로 소유권이전이 불가능할 경우 낙찰을 무효로 하고, 매도자는 기 납부된 대금을 이자없이 원금만 반환하며, 이 경우 낙찰자는 일체의 이의를 제기하지 못합니다.
- 매매계약 체결에 따른 소유권이전등기 비용과 책임은 매수자가 부담합니다.
- 매수자는 공매물건의 현상 그대로를 인수하며, 이해관계자들의 정리 및 임대보증금 반환 의무 등은 매수자 책임으로 합니다.

구분	임대보증금	비고
1층	15,000,000원	
2층,3층	70,000,000원	

- 매수자는 부동산거래계약신고(계약체결일로부터 60일 이내 신고하지 않을 경우 과태료 발생)를 소유권 이전일 이전까지 필하여야 하며, 이를 위반하여 매도자에 발생한 손해에 대해 손해배상 책임을 부담합니다.

#### 10) 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 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 우선 합니다.
- 공매목적물은 현재 통행로가 없는 맹지로서 차량출입 및 보행통행이 불가능한 상태입니다. 이에 입찰자는 공부의 열람, 현지답사 등으로 물건을 필히 확인하시기 바랍니다.
- 공매목적물 상 위반건축물(옥상창고 무단증축)이 존재하며, 이에 따른 관계법령 및 행정상의 규제(이행강제금 포함) 등에 대하여 당사는 책임을 지지 아니하므로 입찰자는 유의하시기 바랍니다.
- 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.

#### 4. 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.
  - 공매 관련내용은 당사 입찰참가자 준수규칙에 의하며, 동 규칙 및 매매계약서 양식 등의 세부 사항은 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)528-0593 FAX (02)528-0472

2016년 11월 28일