

신탁부동산 공매공고

당사가 소유한 서울특별시 서대문구 홍제동 469, 인왕산 한신희플러스 제3층 제1-1호 외 23개호실에 대하여 다음과 같이 일괄매각 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 당사 단독 판단으로 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.
- ▶ 본 공매물건에 관하여 당사의 동의를 득한 합법적인 임대차 내역이 존재하므로, 입찰 시 임대인으로서의 권리·의무를 면책적으로 승계(임대보증금 반환 등)함을 확인하신 후 참여하시기 바랍니다.

1. 공매대상물건

: 서울특별시 서대문구 홍제동 469, 인왕산 한신희플러스 제3층 제1-1호 외 23개호실(세부내역 [별지1] 참조)

※위의 내용이 건축물대장 또는 등기사항전부증명서와 상이할 경우에는 공부문서가 우선함

2. 공매일시 및 최저매매가격

(단위 : 원, VAT 포함)

구분	공매일시(응찰가능일시)	공매예정 가격
1차	2024. 08. 01. (목) 10:00 ~ 11:00	48,153,000,000
2차	2024. 08. 01. (목) 15:00 ~ 16:00	43,973,000,000
3차	2024. 08. 05. (월) 10:00 ~ 11:00	40,155,000,000
4차	2024. 08. 05. (월) 15:00 ~ 16:00	36,669,000,000
5차	2024. 08. 07. (수) 10:00 ~ 11:00	33,486,000,000
6차	2024. 08. 07. (수) 15:00 ~ 16:00	30,579,000,000
7차	2024. 08. 09. (금) 10:00 ~ 11:00	27,924,000,000
8차	2024. 08. 09. (금) 15:00 ~ 16:00	25,500,000,000

3. 공매사항

- 1) 공매장소 : 당사 공매실 (서울시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워))
- 2) 매각방법 : **일괄매각**
- 3) 명도책임 : 공매목적물에 대한 인도 및 명도 책임은 매수자 부담
- 4) 공매공고 : 일간신문, 온비드 게시판(www.onbid.co.kr) 및 당사 홈페이지(www.reitpia.com)
- 5) 공매방법
 - 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 무작위 추첨으로 낙찰자를 결정합니다.
 - 대리인이 입찰자를 대리하여 입찰 참가 불가합니다.
- 6) 입찰서류
 - 개인 : 본인확인 신분증(주민등록증 등)
인감증명서 1부 및 인감도장
주민등록등본 1부
 - 법인 : 대표자 확인서류(법인등기사항 전부증명서 및 대표이사 신분증)
인감증명서 1부 및 인감도장(사용인감계 제출시 사용인감)
법인등기부등본 1부
 - 입찰서(당사 소정 양식) 1부
- 7) 입찰보증금
 - 입찰금액의 10% 이상의 금융기관 및 우체국 발행 자기앞 수표를 입찰서와 동봉하여 납부합니다.
(자기앞수표 추심료는 별도 납부)
- 8) 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 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, 매매목적물에 대한 전기요금, 도시가스요금, 상하수도요금 및 관리비의 경우 계약체결 전후를 구분하지 않고 매수자가 부담하는 것을 원칙으로 하되, “기준일” 전일까지 발생한 부분은 그에 대한 고지서 등 증빙서류를 실제 잔금납부일 전까지 매도자에게 제출하는 경우에 한하여, 매도자가 해당 금액을 부담합니다.
- 9) 계약체결 및 대금납부
 - 낙찰자는 당사가 정한 계약서에 의하여 낙찰일로부터 5영업일 이내에 매매계약을 체결하여야 하며, 계약 체결 시 낙찰자의 입찰보증금은 계약금으로 대체하고, 계약을 체결하지 않을 경우에는 낙찰을 취소하고, 낙찰보증금은 당사(매도자)에게 귀속됩니다.
 - 본 공매목적 부동산은 담보신탁의 목적물로서 세금계산서는 부가가치세법 제10조 제8항 단서 조항에 따라 수탁자인 당사가 세금계산서(공급 받는 자 : 매수인)를 발행합니다. 계약금이 위약금으로 귀속되는 경우 계약금에 포함된 부가가치세 상당액도 위약금에 포함되어 당사에 귀속되고, 계약금에 포함된 부가가치세에 대한 반환청구는 인정되지 않습니다.
 - 계약체결시 필요서류

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

- 대금납부방법

구분	금액	시기
계약금	매매금액의 10%	계약체결 시(입찰보증금으로 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

10) 입찰의 무효 및 취소

- 공고일 이후 입찰종료 시까지 공고물건에 대하여 불가피하게 취소 사유가 발생한 경우에는 해당 물건의 입찰을 무효 처리합니다.
- 본 공매공고는 신탁관계인의 사정 등에 의하여 별도 공고 없이 임의로 취소 할 수 있고, 공매 목적 부동산의 원인채무 변제 등으로 인하여 취소될 수 있으며, 이와 관련하여 당사에 일체의 이의를 제기할 수 없으니 공매 참가 전에 꼭 확인하시기 바랍니다.

11) 소유권 이전

- 매수인이 매각대금을 완납하고 매매계약상 매수자의 의무 이행을 완료한 경우, 소유권이전등기에 필요한 서류를 발급합니다.
- 입찰일 기준으로 공매물건에 대한 제한권리(가처분, 가압류, 소송, 유치권, 점유권, 임대차 등)는 매수자가 직접 공부의 열람 및 현지답사 등으로 확인하고 인지한 상태에서 매수자의 책임과 비용으로 정리하며, 이를 이유로 계약을 해지할 수 없고 매도인은 일체의 하자담보 책임을 부담하지 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 기 납부된 대금을 이자 없이 원금만 반환하며, 이 경우 낙찰자는 일체의 이의를 제기하지 못합니다.
- 매매계약 체결에 따른 소유권이전등기 비용(취득세, 확인서면비용 등 포함)과 책임(실거래가 신고 등 법적 의무 준수 포함)은 매수자가 부담합니다.
- 매수자는 부동산거래계약신고(계약체결일로부터 30일 이내)를 필하여야 하며, 이를 위반하여 매도자에 발생한 손해에 대해 손해배상책임을 부담합니다.
- 매수자는 잔금납부일을 기준으로 공매물건의 현상 그대로를 인수하며 물적 하자, 이해관계자들(유치권자 등)의 정리 및 임대차승계, 임대보증금반환 등은 매수자 책임으로 합니다.
- 소유권 이전 시 발생하는 인지세 납부는 매수자 책임으로 합니다.

12) 수의계약

- 최종 유찰된 경우 : 최종유찰 공매조건 이상
- 낙찰자가 계약을 체결하지 아니한 경우 : 낙찰조건 이상
- 신청구비서류 : 수의계약매수신청서, 공매입찰 신청서류, 입찰보증금

13) 기타사항

- 소유권 취득 및 처분 점유자명도와 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 바랍니다.
- 공매목적물로 표시되지 않은 물건(시설물, 구조물, 기계, 장치 등 일체)과 제3자가 시설한 지상 물건 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 등 입찰에 필요한 모든 사항에 관하여 입찰 이전에 완전히 이해한 것으로 간주하며, 이를 이해하지 못한 책임은 매수자에게 있습니다.
- 공매물건에 대한 현황 확인에 대한 책임은 매수자에게 있으므로 매도인에게 이에 관한 일체의 이의를 제기할 수 없으므로 공매 참가 전에 반드시 확인하시기 바랍니다.
- 본 건 신탁부동산 관련하여 당사의 동의를 득한 합법적인 임대차 내역이 존재하며 매수자는 임대인으로서의 지위를 온전히 면책적으로 승계(임대차 보증금 반환의무 포함 등)하며, 이에 대하여 매도인은 일체 책임(임대차보증금반환, 명도 등)을 지지 않습니다. **(세부내역 [별지2] 참조)**
- 본 건 신탁부동산에 있는 폐기물은 감정평가서 및 현장 답사를 통해 확인 하신 후, 처리 및 비용부담은 매수자에게 있습니다.
- 공매공고 내용과 공매물건의 공부 내용이 상이한 경우 공부 내용이 우선합니다.
- 공매물건과 관련한 기타 특이사항은 감정평가서를 참고바랍니다. 응찰자는 반드시 사전에 공부의 열람, 현지답사 등으로 물건을 확인하신 후 응찰하시고, 공매 응찰 시 유의하시기 바랍니다.
- 매각대상 부동산에 대하여 불법 임대차가 존재하는 경우 매수자는 매수자의 책임으로 해당 임대차 계약을 정리하며, 이에 대하여 매도인은 일체의 책임(임대차보증금반환, 명도 등)을 지지 않습니다.

4. 안내사항

- 본 공매계획은 입찰 전까지 신탁관계인의 사정 등에 의하여 별도 공고 없이 임의로 변경 또는 취소될 수 있고, 공매물건의 원인채무 변제 등으로 인하여 취소될 수 있으며 이와 관련하여 당사에 일체의 이의를 제기할 수 없으니 공매 참가 전에 반드시 확인하시기 바랍니다.
 - 낙찰자는 낙찰일 이후 5영업일 안에 당사에 방문해 매매계약을 체결해야 합니다.
 - 공매 관련내용은 당사 입찰참가자 준수규칙에 의하며, 동 규칙 및 매매계약서 등은 당사에 비치되어 있사오니 방문을 통해 사전에 열람하시기 바라며, 세부사항에 대해서는 아래로 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)528-0558 FAX : 02)528-0472
- ※ 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.

2024년 07월 22일



[별지1] 공매대상 부동산 목록

NO.	소재지	호실	면적 (㎡)
1	서울특별시 서대문구 홍제동 469, 인왕산 한신휴플러스	B301-1	232.70
2	서울특별시 서대문구 홍제동 469, 인왕산 한신휴플러스	B301-2	365.54
3	서울특별시 서대문구 홍제동 469, 인왕산 한신휴플러스	B302	148.04
4	서울특별시 서대문구 홍제동 469, 인왕산 한신휴플러스	B303	126.69
5	서울특별시 서대문구 홍제동 469, 인왕산 한신휴플러스	B304	183.08
6	서울특별시 서대문구 홍제동 469, 인왕산 한신휴플러스	B305	158.77
7	서울특별시 서대문구 홍제동 469, 인왕산 한신휴플러스	B308	32.26
8	서울특별시 서대문구 홍제동 469, 인왕산 한신휴플러스	B306	155.26
9	서울특별시 서대문구 홍제동 469, 인왕산 한신휴플러스	B309	1,134.57
10	서울특별시 서대문구 홍제동 469, 인왕산 한신휴플러스	B307	144.23
11	서울특별시 서대문구 홍제동 469, 인왕산 한신휴플러스	B311	694.65
12	서울특별시 서대문구 홍제동 469, 인왕산 한신휴플러스	B401	477.30
13	서울특별시 서대문구 홍제동 469, 인왕산 한신휴플러스	B402	21.97
14	서울특별시 서대문구 홍제동 469, 인왕산 한신휴플러스	B403	33.12
15	서울특별시 서대문구 홍제동 469, 인왕산 한신휴플러스	B404	33.62
16	서울특별시 서대문구 홍제동 469, 인왕산 한신휴플러스	B405	130.42
17	서울특별시 서대문구 홍제동 469, 인왕산 한신휴플러스	B415	163.95
18	서울특별시 서대문구 홍제동 469, 인왕산 한신휴플러스	B409	31.59
19	서울특별시 서대문구 홍제동 469, 인왕산 한신휴플러스	B410	30.01
20	서울특별시 서대문구 홍제동 469, 인왕산 한신휴플러스	B411	336.81
21	서울특별시 서대문구 홍제동 469, 인왕산 한신휴플러스	B419	77.18
22	서울특별시 서대문구 홍제동 469, 인왕산 한신휴플러스	B425	40.12
23	서울특별시 서대문구 홍제동 469, 인왕산 한신휴플러스	B426	1,572.20
24	서울특별시 서대문구 홍제동 469, 인왕산 한신휴플러스	B428	58.67
합 계			6,382.75

- 이 상 -

[별지2] 임대차 현황

계약호실	등본상 호실	면적(㎡)	임대보증금(원)	월차임료 (원, VAT포함)	임대기간
B401	B401	477.30	130,000,000	9,216,900	2020.11.20 ~ 2024.11.19
B402	B402	21.97	공실		
B403	B403	33.12	200,000,000	7,700,000	2022.03.28 ~ 2027.03.27
B404	B404	33.62			
B405	B405	31.59			
B406		31.59			
B407		33.62			
B408		33.62			
B415	B415	53.12	30,000,000	1,210,000	2021.02.01 ~ 2026.01.31
B416		38.45	30,000,000	1,210,000	2021.02.01 ~ 2026.01.31
B417		36.10	-	-	2021.03.15 ~ 2026.03.14
B418		36.28	-	-	2021.08.01. ~ 2026.07.31
B409	B409	31.59	50,000,000	2,970,000	2024.04.01 ~ 2025.03.31
B410	B410	30.01	공실		
B411	B411	165.63	1,000,000,000	12,100,000	2023.3.20. ~ 2028.3.19.
B421		171.18			
B419	B419	77.18	70,000,000	4,400,000	2023.09.15. ~ 2025.09.14.
B425	B425	40.12	20,000,000	1,265,000	2023.08.31. ~ 2024.08.30
B426	B426	1,572.20	1,000,000,000	33,990,000	2020.04.01 ~ 2025.03.31
B428	B428	58.67	공실		
B301-1	B301-1	232.70	100,000,000	4,048,000	2023.11.18. ~ 2024.11.17
B301-2	B301-2	365.54	100,000,000	4,510,000	2022.01.05. ~ 2027.01.09
B302	B302	148.04	30,000,000	4,455,000	2023.10.01. ~ 2024.09.30
B303	B303	126.69	50,000,000	3,960,000	2024.07.01. ~ 2026.06.30
B304	B304	183.08	100,000,000	4,856,500	2021.02.01. ~ 2026.01.31
B305	B305	158.77	80,000,000	5,005,000	2023.02.26. ~ 2025.02.25
B308	B308	32.26	10,000,000	693,000	2023.02.26. ~ 2025.02.25

B306	B306	155.26	80,000,000	3,993,000	2023.04.01. ~ 2025.03.31
B309	B309	1,134.57	120,000,000	15,950,000	2023.12.15. ~ 2024.12.14
B307	B307	144.23	공실		
B311-1-2(우측)	B311	173.66	-	1,650,000	2023.12.15. ~ 2024.12.14
B311-1-1(우측)		173.66	50,000,000	2,420,000	2024.03.19. ~ 2025.03.18
B311좌측		347.33	50,000,000	4,447,300	2024.06.20. ~ 2025.06.19