

신탁부동산공매공고

1. 공매대상물건

- 1) 서울특별시 구로구 구로동 811 코오롱싸이언스벨리 2차 지하층 101호, 지하층 124호, 지하층 201호 [지하층 212호 및 기계설비(기계기구 및 장비) 포함], 지하층 304호, 지하층 305호, 지하층 306호, 지하층 307호, 지하층 308호, 지하층 317호, 지하층 318호, 지하층 321호
※ 기계설비(기계기구 및 장비) 목록은 당사 홈페이지를 참조하시기 바랍니다.

2. 공매일시 및 최저매매가격

(단위 : 원)

구 분	입찰일시	최저매매가격	비 고
1차	2018년 07월 24일(화요일) 10:00	19,121,300,000	부가가치세 포함
2차	2018년 07월 24일(화요일) 14:00	17,208,400,000	
3차	2018년 07월 26일(목요일) 10:00	15,488,000,000	
4차	2018년 07월 26일(목요일) 14:00	13,939,200,000	
5차	2018년 07월 30일(월요일) 10:00	12,545,500,000	
6차	2018년 07월 30일(월요일) 14:00	11,290,400,000	
7차	2018년 08월 01일(수요일) 10:00	10,161,800,000	
8차	2018년 08월 01일(수요일) 14:00	9,145,400,000	
9차	2018년 08월 03일(금요일) 10:00	8,231,300,000	
10차	2018년 08월 03일(금요일) 14:00	7,407,400,000	

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, 개인정보제공동의서
※주민등록번호 뒤7자리 및 운전면허번호 삭제
 - 법인 : 대표자 확인서류(법인등기부등본 및 대표이사 신분증), 사업자등록증 사본, 법인인감 증명서(사용인감계 포함), 개인정보제공동의서
※주민등록번호 뒤7자리 삭제
 - ※ 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 발급주체가 아니며, 신탁계약서상 우선수익자)로부터 교부받기 바랍니다. 다만, 매매계약 해제 시 기납부한 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 60일	

9) 소유권 이전

- 입찰일 기준으로 공매물건에 대한 제한권리(가처분, 가압류, 소송, 기타) 등은 매수자가 인지하고 매수자 책임으로 정리하며, 이를 이유로 계약을 해지할 수 없습니다.
- 공매물건에 대한 하단 기재 제한권리사항은 매수인이 잔금을 납부한 후 당사에서 말소하거나 말소서류를 매수인에게 지급할 예정이며, 본건 말소 또는 말소서류 발급이 늦어질 수 있으니 참고하시기 바랍니다.

호수	제한권리	원인일자	권리자
지하층101호	압류	2017년 10월 25일	서울특별시 구로구
지하층124호	압류	2017년 10월 25일	서울특별시 구로구
지하층201호	압류	2015년 05월 27일	서울특별시 구로구
	압류	2015년 07월 29일	서울특별시 구로구
지하층304호	압류	2017년 10월 25일	서울특별시 구로구
지하층305호	압류	2017년 10월 25일	서울특별시 구로구
지하층306호	압류	2017년 04월 28일	서울특별시 구로구
	압류	2017년 10월 25일	서울특별시 구로구
지하층307호	압류	2017년 10월 25일	서울특별시 구로구
지하층308호	압류	2017년 10월 25일	서울특별시 구로구
지하층317호	압류	2017년 10월 25일	서울특별시 구로구
	압류	2018년 06월 05일	서울특별시 구로구
지하층318호	압류	2017년 10월 25일	서울특별시 구로구
지하층321호	압류	2017년 10월 25일	서울특별시 구로구

- 공매목적물 중 지하층 201호는 집합건축물대장상 지하층 201호와 지하층 212호로 분할되어 각 이용되고 있으나, 등기사항전부증명서상 일괄해서 지하층 201호로 표시되어 있습니다. 매수자는 이에 관한 법률관계에 대하여 당사에 일체의 이의를 제기하지 못합니다.
- 공매목적물 중 일부는 각 호별 벽체가 없거나 혹은 견고한 구조로 구축되어 있지 않고, 바닥에 각 호별 경계를 명확하게 알아볼 수 있는 경계표지 및 건물번호 표지가 설치되어 있지 않아 집합건물법상 구분소유요건이 충족되지 않을 수 있습니다. 공매목적물이 경계표지 및 건물번호 표지 등으로 구조상·이용상 구분되어 있는지 여부는 매수자가 직접 조사·확인할 사항이며, 구조상·이용상 구분이 인정되지 않는 경우, 매수자는 자신의 책임과 부담으로 구분소유권

에 상응하는 공유지분 등기를 경료하거나, 건축물대장 현황에 따라 경계표지 및 건물번호 표지를 설치하여 구분소유요건을 충족시켜야 하며, 위와 같은 구분건물로서의 구조상·이용상 구분의 부존재 또는 소멸을 이유로 매매계약 (일부)취소 또는 (일부)해제, 매매대금 감액 청구, 손해배상 청구 등을 할 수 없습니다.

- 기계설비(기계기구 및 장비) 목록은 실제 현황과 다를 수 있으며 목록의 상이에 대하여 당사는 책임을 지지 아니하므로 입찰자는 자신의 책임하에 감정평가서 및 현지답사 등으로 확인하여야 합니다.
- 기계설비(기계기구 및 장비)에 대한 소유권귀속과 관련된 일체의 권리자와의 분쟁, 인도, 철거 등과 관련된 모든 사실적, 법률적 분쟁은 매수인의 부담입니다.
- 공매목적물 토지의 등기사항전부증명서상 별도등기가 있으므로 해당 내용에 대하여는 매수자의 책임하에 공부의 열람 등을 통해 확인하여야 합니다.
- 공매목적물을 점유하면서 투자한 인테리어 및 시설투자비용 등을 원인으로 유치권을 주장하는 자가 있으며, 유치권의 효력 및 정당성의 여부는 매수자가 확인하여야 하며 매수자는 이를 인지하고 입찰에 참가하는 것으로 이를 이유로 당사에 일체의 이의를 제기하지 못합니다.
- 입찰일 기준으로 공매물건에 대한 제한권리[가처분, (가)압류, 소송, 임대차, 점유권, 유치권 기타] 등은 매수자가 인지하고 입찰에 참가하는 것으로, 매수자는 이를 이유로 매매계약을 해제(지)할 수 없으며, 이로 인해 발생할 수 있는 문제에 대하여 매도자는 일체 책임을 부담하지 않습니다.
- 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 부담하며, 본건 공매물건의 특수성 및 원활한 소유권이전등기를 위하여 매수인께서 선정하신 법무사(또는 변호사)를 통하여 소유권이전등기를 진행하여 주시기 바랍니다.
- 매수자는 공매물건의 현상 그대로를 인수하며, 이해관계자들(유치권자 등)의 정리 및 임대차승계, 임대보증금 반환 의무 등은 매수자 책임으로 합니다.
- 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(채코 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 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

- 매각대상 부동산에 대하여 임대차가 존재하는 경우 매수자는 매수자의 책임으로 해당 임대차계약을 정리하며, 이에 대하여 매도인은 일체 책임(임대차보증금반환, 명도 등)을 지지 않습니다.
- 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 “공매정보”에서 확인바랍니다.
- ※ 공매 관련 세부사항 문의처 : TEL (02)528-0593 FAX (02)528-0472

2018년 07월 13일

