

신탁부동산공매공고

1. 공매대상물건

- 토지 : 서울특별시 강동구 천호동 447-17
- 건물 : 서울특별시 강동구 천호동 447-17, 제비125호 외 15개 호실

2. 공매일시 및 최저매매가격

(단위 : 원)

구분	1차	2차	3차	4차	5차	6차
입찰일시	'23.04.24.(월) 10:00 ~ 16:00	'23.04.27.(목) 10:00 ~ 16:00	'23.05.01.(월) 10:00 ~ 16:00	'23.05.03.(수) 10:00 ~ 16:00	'23.05.08.(월) 10:00 ~ 16:00	'23.05.11.(목) 10:00 ~ 16:00
개찰일시	'23.04.25.(화) 10:00 ~ 16:00	'23.04.28.(금) 10:00 ~ 16:00	'23.05.02.(화) 10:00 ~ 16:00	'23.05.04.(목) 10:00 ~ 16:00	'23.05.09.(화) 10:00 ~ 16:00	'23.05.12.(금) 10:00 ~ 16:00
제비4호	958,450,000	881,780,000	811,240,000	746,340,000	686,630,000	631,700,000
제비5호	563,180,000	518,120,000	476,680,000	438,540,000	403,460,000	371,180,000
제비6호	593,490,000	546,020,000	502,340,000	462,150,000	425,180,000	391,170,000
제비7호	950,290,000	874,270,000	804,330,000	739,980,000	680,780,000	626,320,000
제비8호	859,340,000	790,600,000	727,350,000	669,160,000	615,630,000	566,380,000
제비14호	1,148,510,000	1,056,630,000	972,100,000	894,330,000	822,790,000	756,970,000
제비15호	1,270,940,000	1,169,260,000	1,075,730,000	989,670,000	910,500,000	837,660,000
제비23호	593,490,000	546,020,000	502,340,000	462,150,000	425,180,000	391,170,000
제비24호	743,910,000	684,400,000	629,650,000	579,270,000	532,930,000	490,300,000
제비25호	742,740,000	683,320,000	628,660,000	578,370,000	532,100,000	489,530,000
제비37호	836,020,000	769,140,000	707,610,000	651,000,000	598,920,000	551,010,000
제비38호	1,007,420,000	926,830,000	862,690,000	784,470,000	721,710,000	663,980,000
제비39호	1,142,680,000	1,051,270,000	967,170,000	889,790,000	818,610,000	753,120,000
제비40호	837,190,000	770,210,000	708,600,000	651,910,000	599,760,000	551,780,000
제비125호	942,130,000	866,760,000	797,420,000	733,630,000	674,940,000	620,940,000
제비126호	691,440,000	636,120,000	585,240,000	538,420,000	495,340,000	455,720,000
합계	13,881,220,000	12,770,750,000	11,749,150,000	10,809,180,000	9,944,460,000	9,148,930,000

※ 최저매매가격 설정 시 천원 단위에서 정상하였습니다.

※ 부가가치세 금액은 건물가격의 10%입니다.

※ 매매계약 해제 시 계약금은 위약금으로 귀속되며 이에 대하여 매수자는 일체의 이의를 제기할 수 없습니다.

※ 각 호실별 매각가격은 토지가격, 건물가격, 부가가치세(건물분)를 포함한 금액으로, 첨부문서 공매가격산정 참조표를 확인하시기 바랍니다.

3. 공매사항

- 1) 공매장소 : 인터넷 전자입찰(www.onbid.co.kr)
- 2) 영도책임 : 공매목적물에 대한 인도 및 영도 책임은 매수자 부담
- 3) 공매공고 : 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 전자입찰로 입찰 참가자는 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 : 상기표 참조
- 낙찰자 결정 : 최저매매가격이상 응찰자중 최고금액 응찰자에게 낙찰합니다. 다만, 최고금액 입찰자가 2인 이상인 경우에는 온비드 시스템에 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 입찰 보증금은 입찰서 제출시 지정한 환불예금계좌로 입찰일 일일에 이자없이 환불되며, 별도의 송금수요가 발생될 경우에는 입찰 보증금에서 이를 공제합니다.)
- 입찰보증금 입금 및 환불시 은행간 계좌이체 한도제한으로 10억원 이상은 타행계좌의 사용이 제한되므로 입찰참가자는 반드시 농협, 신한은행, 하나은행 계좌를 만들어 사용에 주시기 바랍니다.

6) 제세공과금

- 매수자는 관계법령에 의거 매각대상물건의 매매계약자가, 토지거래허가 등의 적법여부를 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 “기존일”이라 함) 이후 발생하는 재산세, 종합부동산세 기타 제세공과금(각종 부담금 포함)을 부담하여야 합니다. 다만, 매 매 목적물에 대한 전기요금, 도시가스요금, 상하수도요금 및 관리비의 경우 계약체결 전후를 구분하지 않고 매수자가 부담하는 것을 원칙으로 합니다.
- 매매계약 해제 시, 기납부한 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 체결시 낙찰자의 입찰 보증금은 계약금으로 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 이내	

※ 대금납부일 연체시 대금납부일 익일부터 완납시까지 소송촉진등에 관한 특례법상에서 규정한 법정이자율(연 12%)적용

8) 주의사항

- 각 차수별 공매 유찰시 : 전자 공매조건 이상, 다음차 공매 실시 전까지
- 최종 유찰된 경우 : 최종유찰 공매조건 이상
- 낙찰자가 계약을 체결하지 아니한 경우 : 낙찰조건 이상
- 구비서류 : 수의계약매수신청서, 공매입찰 신청서, 입찰보증금

9) 소유권이전

- 공매목적물에 대한 인도 및 영도 책임은 매수인이 부담합니다.
- 매매계약 체결에 따른 소유권이전등기비용과 책임은 매수자가 부담합니다.
- 매수인은 매 매매계약서 검토 및 부동산거래 계약신고(계약체결일 이후 30일 이내)를 거쳐 소유권 이전등기를 경료 하여야하며, 이를 위반하여 매도자에 발생한 손해에 대해 손해배상책임을 부담합니다. 또한, 본 신탁부동산 위탁자의 제3자제로 인하여 매매 계약서 검토이나 등기접수가 거부되는 경우 매수인의 책임과 비용부담으로 해결하여야 합니다.
- 입찰일 기준으로 공매목적물상 일체의 제3자상(소속, (가)질권, 가처분, 가등기, 경매, 근저당권, 법정지상권, 유치권, 점유권, 임대차 등)은 매수인이 직접 공부의 열람 및 현지 답사 등으로 확인하고 매수인의 책임과 비용으로 처리하여야 하며, 이를 이유로 계약을 해지할 수 없고 매도인은 이에 대하여 일체의 책임을 지지 않습니다.
- 입찰일로부터 소유권이전일까지 공매목적물에 제3자권리 설정, 소송 등 소유권이전에 제한을 가하는 권리가 추가로 설정된 경우에는 매도자 책임으로 정리하고, 미정리로 소유권이전이 불가능할 경우 낙찰을 무효로 하고, 매도자는 기납부된 대금을 이자없이 원금만 반환하며, 이 경우 낙찰자는 일체의 이의를 제기하지 않습니다.
- 매수자는 잔금납부일을 기준으로 공매물건의 현상 그대로를 인수하여 물적 하자, 이해관계자들(유치권자 등)의 정리 및 임대차 승계와 임대차승계에 따른 임대보증금반환 등은 매수자 책임으로 합니다.

10) 기타사항

- 공매진행 중, 동 매매대상 부동산에 대하여 부동산 압류권자가 지방세기분납 또는 국세징수법에 따른 공매·경매 공매를 개시할 경우, 당사의 공매는 취소될 수 있습니다. 또한, 당사와 낙찰자 간의 매매계약 체결 이후에 압류권자의 공매가 개시될 경우, 당사와 낙찰자 간에 체결한 매매계약은 취소될 수 있으며, 당사가 기수령한 매매대금은 이자없이 반환됨을 유언하시기 바랍니다.
- 소유권 취득 및 처분 관련된 사항은 매수자의 책임으로 관계법령 및 관계기관에 확인하여야 합니다.
- 공매목적물의 공부 및 지적부상 하자가 행정상의 규제 또는 상의 등이, 법률상 제3자에게에 대하여 당사는 책임을 지지 아니하므로 입찰자 책임하에 공부의 열람, 현지답사 등으로 물건을 확인하시기 바라며, 공매공고 내용과 공매물건의 공부 내용이 상이한 경우 공부 내용이 우선됩니다.

- 공매목적물로 표시되지 않은 물건(시설물, 구조물, 기계, 장치 등 일체)과 제3자가 시설한 지상물건 등이 있을 때에는, 그에 대한 영도, 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 불적하자
 - ② 법률상 원인무효로 인한 권리상실 내지 권리제한
 - ③ 행정상(환지, 징발, 개발제한 기타 모든 도시계획) 권리제한
 - ④ 권리의 일부가 타인에게 속함으로써 발생하는 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 우선됩니다.
- 공매대상 부동산과 관련하여 당사자 동등한 임대차계약은 없습니다.(2023년 04월 12일 기준).
- 본 건 건물과 관련하여 2023년 04월 04일 기준 전입세대 열람 내역(동거인포함)을 조회한 결과, 당사의 동의없이 적절한 절차를 거치지 아니하고 전입신고한 세대주는 없지만, 공매목적물에 대하여 당사 동의없이 체결된 임대차계약 및 임차권을 주장하는 임차인이 존재할 경우, 매수자의 책임으로 해당 임대차계약을 정리하여야 합니다. 이에 대한 모든 영도책임은 매수인이 부담하며, 해당 사항에 대하여 매도인은 일체 책임(임대차보증금반환, 영도 등)을 지지 않습니다.
- 본 건 건물과 관련하여 2023년 04월 03일 및 2023년 04월 04일 기준 상가건물임대차 현황서를 조회한 결과, 확정일자 받은 임대차계약은 없지만, 공매목적물에 대하여 당사 동의없이 체결된 임대차계약 및 임차권을 주장하는 임차인이 존재할 경우, 매수자의 책임으로 해당 임대차계약을 정리하여야 합니다. 이에 대한 모든 영도책임은 매수인이 부담하며, 해당 사항에 대하여 매도인은 일체 책임(임대차보증금반환, 영도 등)을 지지 않습니다.
- 본 건 건물과 관련하여 감정평가서상에는 제비5호, 제비8호, 제비14호, 제비15호, 제비23호, 제비24호, 제비37호, 제비38호, 제비39호를 시행사, 분양대행사, 관리사무소가 이용하고 있다고 기재되어 있으나, 2023년 04월 12일 기준 제비8호, 제비14호, 제비24호만 시행사, 분양대행사, 관리사무소가 이용하고 있습니다. 또한, 각 호실이 낙찰될 경우 시행사, 분양대행사, 관리사무소가 즉시 해당 호실에서 퇴거하겠다는 협의를 완료하였음을 신탁관(주)로부터 통지받았으나, 임차인이 지정한 기일(낙찰 일로부터 7일 이내)에 퇴거를 하지 않을 경우 매수자의 책임으로 해당 임대차계약을 정리하여야 합니다. 이에 대한 모든 영도책임은 매수인이 부담하며, 해당 사항에 대하여 매도인은 일체 책임(임대차보증금반환, 영도 등)을 지지 않습니다.
- 본 건 건물과 관련하여 감정평가서상에는 제비125호, 제비126호를 임차인(주채교)이 이용하고 있다고 기재되어 있으나, 2023년 04월 12일 기준 임차인(주채교)은 해당 호실에서 퇴거 완료하여 공실인 상태이며 원상복구를 위한 공사가 진행 중입니다. 만일 상가 임차인을 제외하고, 당사 동의없이 체결된 임대차계약 및 임차권을 주장하는 임차인이 존재할 경우, 매수자의 책임으로 해당 임대차계약을 정리하여야 합니다. 이에 대한 모든 영도책임은 매수인이 부담하며, 해당 사항에 대하여 매도인은 일체 책임(임대차 보증금반환, 영도 등)을 지지 않습니다.
- 본 건 공매의 경우 (부정일감정평가법인의 감정평가서(경열10-230302-211)를 기준으로, 감정평가금액의 110%를 1회차 최저매매 가격으로 설정하였습니다.

4. 안내사항

- 본 공매공고는 신탁관(주)의 사정 등에 의하여 별도 공고 없이 임의로 취소 또는 변경할 수 있고 공매물건의 원안채무 변제 등으로 인하여 취소될 수 있으며, 이와 관련하여 당사에 일체의 이의를 제기할 수 없으나 공매 참가전에 꼭 확인하시기 바랍니다.
- 낙찰자는 낙찰일 이후 5영업일 안에 당사에 방문하여 매매계약을 체결하여야 합니다.
- 공매 관련내용은 당사 입찰참가자 준수규칙에 의하며, 동 규칙 및 매매계약서 상의 등의 세부사항은 당사서 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)528-0592 FAX (02)528-0472

※ 입찰 및 계약과 관련하여 대한토지신탁(주) 임직원이나 금융, 향음 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(☎02-528-0568)로 신고하여 주시기 바랍니다.

2023년 04월 12일

M PLUS **대한토지신탁(주)**
DAEHAH REAL ESTATE TRUST INC.