

신탁부동산 공매공고

당사가 소유한 경상북도 예천군 호명면 금능리 769 구분건물에 대하여 다음과 같이 공매를 실시합니다.

- 다 음 -

1. 공매대상물건 : 경상북도 예천군 호명면 금능리 769 구분건물 3개호실

구분	동	호수	층수	면적(㎡)		비고
				전유	대지권	
1	제가동	507호	5층	22.27	8.49	오피스텔
2	제가동	705호	7층	22.27	8.49	오피스텔
3	제가동	1014호	10층	22.27	8.49	오피스텔

※ 위의 내용이 건축물 대장 또는 등기사항전부증명서와 상이할 경우에는 공부문서가 우선함

2. 공매일시

구 분	공 매 차 수							
	1차	2차	3차	4차	5차	6차	7차	8차
응찰가능 일 시	2024.12.13.(금) 10:00~18:00	2024.12.17.(화) 10:00~18:00	2024.12.19.(목) 10:00~18:00	2024.12.23.(일) 10:00~18:00	2024.12.26.(목) 10:00~18:00	2024.12.30.(월) 10:00~18:00	2025.01.02.(목) 10:00~18:00	2025.01.06.(일) 10:00~18:00
온 비 드 개찰일시	2024.12.16.(월) 10:00	2024.12.18.(수) 10:00	2024.12.20.(금) 10:00	2024.12.24.(화) 10:00	2024.12.27.(금) 10:00	2024.12.31.(화) 10:00	2025.01.03.(금) 10:00	2025.01.07.(화) 10:00

3. 최저입찰가격

[단위 : 원]

호 수	차 수	토지가	건물가(공급가액)	건물가(VAT)	공매예정가격
제5층 제507호 (오피스텔)	1차	30,560,748	71,308,411	7,130,841	109,000,000
	2차	27,757,009	64,766,355	6,476,636	99,000,000
	3차	25,233,645	58,878,505	5,887,850	90,000,000
	4차	22,990,654	53,644,860	5,364,486	82,000,000
	5차	21,028,037	49,065,421	4,906,542	75,000,000
	6차	19,065,421	44,485,981	4,448,598	68,000,000
	7차	17,383,177	40,560,748	4,056,075	62,000,000
	8차	15,700,935	36,635,514	3,663,551	56,000,000
호 수	차 수	토지가	건물가(공급가액)	건물가(VAT)	공매예정가격
제7층 제705호 (오피스텔)	1차	30,841,121	71,962,617	7,196,262	110,000,000
	2차	28,037,383	65,420,561	6,542,056	100,000,000
	3차	25,514,019	59,532,710	5,953,271	91,000,000
	4차	23,271,028	54,299,065	5,429,907	83,000,000
	5차	21,028,037	49,065,421	4,906,542	75,000,000
	6차	19,065,421	44,485,981	4,448,598	68,000,000
	7차	17,383,177	40,560,748	4,056,075	62,000,000
	8차	15,700,935	36,635,514	3,663,551	56,000,000
호 수	차 수	토지가	건물가(공급가액)	건물가(VAT)	공매예정가격
제10층 제1014호 (오피스텔)	1차	30,841,121	71,962,617	7,196,262	110,000,000
	2차	28,037,383	65,420,561	6,542,056	100,000,000
	3차	25,514,019	59,532,710	5,953,271	91,000,000
	4차	23,271,028	54,299,065	5,429,907	83,000,000
	5차	21,028,037	49,065,421	4,906,542	75,000,000
	6차	19,065,421	44,485,981	4,448,598	68,000,000
	7차	17,383,177	40,560,748	4,056,075	62,000,000
	8차	15,700,935	36,635,514	3,663,551	56,000,000

4. 공매사항

- 1) 공매장소 : 인터넷 전자입찰(www.onbid.co.kr)
- 2) 명도책임 : 공매목적물에 대한 인도 및 명도 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 입찰참가자는 입찰참가전에 반드시 온비드에 회원가입 및 실명확인을 위한 공인인증서를 등록하여야하며, “온비드” 이용방법 및 인터넷 입찰참가자 준수규칙 등을 준수하여야 합니다.
- 입찰방식 : 개별입찰 방식
- 입찰의 성립 : 공개경쟁입찰 방식으로 1인 이상의 유효한 입찰로서 성립합니다.
- 개찰일시 : 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, 지정한 환불예금계좌로 입찰일 익일에 이자 없이 환불되며, 별도의 송금수수료가 발생될 경우에는 입찰보증금에서 이를 공제합니다.)
- 입찰보증금 입금 및 환불 시 은행 간 계좌이체 한도제한으로 10억원 이상은 타행계좌의 사용이 제한되므로 입찰참가자는 반드시 농협은행, 신한은행, 하나은행 계좌를 사용하여 주시기 바랍니다.

6) 제세공과금

- 매수자는 관계법령에 의거 매각대상물건의 매매계약허가, 토지거래허가 등의 적합여부를 확인한 후 응찰하여야하며, 매매계약 체결에 따른 소유권이전 관련비용(이전비용 및 제세공과금 등)과 토지거래허가, 부동산 거래계약신고, 용도변경 등 인허가의 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, 상하수도 요금 및 관리비의 경우 매매계약체결 전후를 구분하지 않고 매수자가 부담하는 것을 원칙으로 합니다.
- 매매계약 해제 시, 기 납부한 부가가치세는 계약금과 함께 위약금으로 귀속되며 이에 대하여 매수자는 일체의 이의를 제기할 수 없습니다.

7) 계약체결 및 대금납부

- 낙찰자는 당사가 정한 계약서에 의하여 낙찰일로부터 5영업일 이내 매매계약을 체결하여야 하며, 계약 시 입찰보증금을 전액 계약금보증금으로 대체하고, 계약을 체결하지 않을 경우에는 낙찰을 취소하고, 입찰보증금은 매도자에게 귀속됩니다.
- 계약체결시 필요서류

개인	주민등록초본, 신분증, 인감 및 인감증명서
법인	법인등기사항전부증명서, 사업자등록증, 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

구 분	금 액	납부시기	비 고
계약금	매매금액의 10%	계약 체결시(입찰보증금 전액으로 대체)	-
잔 금	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 경료하여야 하며, 이를 위반하여 매도자에 발생한 손해에 대한 손해배상책임을 부담합니다. 또한, 본 신탁부동산 위탁자의 체납조세로 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 현장 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 이익을 제기하지 못합니다.
- 공매공고일 현재 사건현황

사건명	채권자(원고)	청구금액(원)	대상
서울중앙지방법원 2023카단823511 소유권이전등기청구권 및 채권가압류	중소기업은행	196,218,743	507호, 705호, 1014호

- 매수자는 잔금납부일을 기준으로 공매물건의 현상 그대로를 인수하며 물적 하자, 이해관계자들(유치권자 등)의 정리 및 임대차승계와 임대차승계에 따른 임대보증금반환 등은 매수자 책임으로 합니다.

10) 수의계약

- 각 차수별 공매 유찰시 : 전차 공매조건 이상, 다음차 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(갭코 공매)를 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 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
- 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.

- 아래 표의 오피스텔 호실별 임대차 현황은 신탁계약 체결 후 당사가 인지하고 있는 임대차계약이며, 임대차계약 실제현황은 공매 물건지 현장방문 등을 통해 매수인이 직접 확인하여야 하고, 이와 관련한 모든 책임은 매수인이 부담합니다.

구분	동호수	임차인	임차보증금 (단위 : 원)	임대차기간	비고
1	404호	노**	2,000,000	2021.03.01. ~ 2022.02.28.	오피스텔
2	907호	김**	2,000,000	2021.07.01. ~ 2022.06.30.	
3	1011호	박**	2,000,000	2021.07.01. ~ 2022.06.30.	

- 상기 표 외 공매목적물에 대하여 당사 동의 없이 체결된 임대차계약 및 임차권을 주장하는 임차인이 존재할 수 있으며, 이에 대한 명도책임은 매수인이 부담합니다. (신탁 후 임대차계약 존재)
- 매수자(낙찰자) 명의변경은 불가합니다.

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 참가 전에 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.reiptia.com “공매정보”에서 확인바랍니다.

※ 공매 관련 세부사항 문의처 : TEL. (02)528-7834 FAX. (02)528-0448

※ 입찰 및 계약과 관련하여 대한토지신탁(주) 임직원이 금품, 향응 등 부당한 요구를 할 경우 대한토지신탁(주) 홈페이지(www.reiptia.com)의 『부조리 및 불만신고 게시판』, 감사실 전용메일 『audit@reiptia.com』 및 대한토지신탁(주) 감사실(☎02-528-0582)로 신고하여 주시기 바랍니다.

2024.12.02.