

신 택 부 동 산 공 매 공 고

1. 공매대상물건

가. 토지

- | | | |
|--------------------------|---|--------|
| (1) 경기도 의정부시 의정부동 433-5 | 대 | 121.2㎡ |
| (2) 경기도 의정부시 의정부동 433-10 | 대 | 239.8㎡ |

나. 위 지상 신축 중인 건물

(건축주 지위와 기타 각종 인허가 명의 등 본 사업과 관련된 제반 권리 일체 포함)

※ 공매대상물건의 표시는 공부와 다를 수 있으니 공부를 필히 확인하시기 바랍니다.

2. 인터넷 입찰일시 및 차수별 최저입찰금액

1)입찰 및 개찰일시

구분	입찰일시(24h표기)		개찰일시(24h표기)	
1차	2019.08.29(목)	10:00 ~ 11:00	2019.08.30(금)	09:30
2차	2019.08.30(금)	10:00 ~ 11:00	2019.09.02(월)	09:30
3차	2019.09.02(월)	10:00 ~ 11:00	2019.09.03(화)	09:30
4차	2019.09.03(화)	10:00 ~ 11:00	2019.09.04(수)	09:30
5차	2019.09.04(수)	10:00 ~ 11:00	2019.09.05(목)	09:30
6차	2019.09.05(목)	10:00 ~ 11:00	2019.09.06(금)	09:30

2) 차수별 입찰금액

(단위 : 원 / 부가세포함)

차 수	최저공매예정가격			합 계	비 고
	토지	건물	건물부가세		
1차	1,819,440,000	1,080,495,600	108,049,560	3,007,985,160	일괄입찰 (공매공고문, 입찰참가자 준수규칙 등 숙지요망)
2차	1,637,497,000	972,447,000	97,244,700	2,707,188,700	
3차	1,473,748,000	875,203,000	87,520,300	2,436,471,300	
4차	1,326,374,000	787,683,000	78,768,300	2,192,825,300	
5차	1,193,737,000	708,915,000	70,891,500	1,973,543,500	
6차	1,074,365,000	638,024,000	63,802,400	1,776,191,400	

※ 각 차수별 공매일시 후 유찰된 경우에는 다음 공매차수 공매일시 전까지 전차 공매조건 이상으로 수의계약 할 수 있습니다. 단, 신탁부동산 관계인의 요청에 따라 공매가 중지될 수 있습니다.

※ 개찰일자는 입찰일 다음 영업일로써, 2차 입찰시 기존 1차 낙찰자가 존재하는 경우, 온비드시스템 상 자동으로 2차 입찰자는 유찰되며, 입찰보증금은 환불됩니다.

※ 최저공매예정가격은 건물분의 부가세가 포함된 가격이며, 매매 후 부가세 미발생시 낙찰금액에 산정된 부가세는 환불됩니다.

※ 낙찰자 결정 : 최저매매가격 이상 응찰자 중 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.)

3. 공매사항

- 1) 공매장소 : 인터넷 전자입찰(www.onbid.co.kr)
- 2) 명도책임 : 공매목적물에 대한 인도 및 명도 책임은 매수자 부담

3) 공매방법

- 본 공매입찰은 한국자산관리공사(KAMCO)가 관리·운영하는 전자자산처분시스템(온비드)을 이용한 인터넷 전자입찰로 입찰참가자는 입찰참가전에 반드시 온비드에 회원가입 및 실명확인을 위한 공인인증서를 등록하여야 하며, “온비드” 이용방법 및 인터넷 입찰참가자 준수규칙 등을 준수하여야 합니다.
- 입찰의 성립 : 공개경쟁입찰 방식으로 1인 이상의 유효한 입찰로서 성립합니다.

4) 보증금

- 입찰금액의 10% 이상을 인터넷입찰마감시간 전까지 “온비드” 지정 계좌에 입금하여야 합니다. (공매개찰 결과 유찰자의 입찰보증금은 입찰서 제출시 지정한 환불예금계좌로 입찰일 익일에 이자없이 환불되며, 별도의 송금수수료가 발생될 경우에는 입찰보증금에서 이를 공제합니다.)

5) 제세공과금

- 당사는 어떠한 경우에도 고유재산으로 일체의 제세공과금 및 각종 부담금, 관리비 등 일체의 비용에 대한 납부 의무를 부담하지 않습니다.
- 공매대상 목적물과 관련하여 위탁자가 체납한 제세공과금 등으로 인하여 사실상·법률상 불이익(인허가 변경 등)이 발생할 수 있고 이를 매수자가 부담할 수 있으며, 이에 대하여 당사는 어떠한 책임도 부담하지 않습니다.
- 본 매매목적물에 대한 잔금납부기한 만료일과 실제 잔금지급일중 빠른 날 이후에 발생하는 각종 제세공과금은 매수인 부담으로 합니다.[단, 잔금납부기한 만료일과 실제 잔금지급일중 빠른 날 이전에 발생한 제세공과금(이하 “이전세금”)이라도 매수자의 책임으로 정산시점(잔금납부후 3일내)까지 당사에 청구된 내역까지만 정산하며, 따라서 정산 후에 발견된 “이전세금”을 매수자가 납부할 수있음]

6) 입찰의 무효 및 취소

- 공고일 이후 입찰 종료 시까지 공고물건에 대하여 불가피하게 취소 사유가 발생한 경우에는 해당 물건의 입찰을 무효 처리합니다.
- 입찰 진행시 온비드 시스템 장애 및 기타 사유로 인하여 입찰 진행이 어려운 경우에는 인터넷 입찰을 연기 또는 중지할 수 있습니다.

7) 계약체결 및 대금납부

- 낙찰자는 당사가 정한 계약서에 의하여 낙찰일로부터 5일 이내에 매매계약을 체결하여야 하며, 계약시 입찰보증금을 전액 계약금 보증금으로 대체하고, 계약을 체결하지 않을 경우에는 낙찰을 취소하고, 입찰보증금은 매도자에게 귀속됩니다.
- 공매대상물건이 토지거래계약에 관한 허가구역 내에 위치하고 있을 경우, 낙찰자는 낙찰일로부터 3영업일 이내에 낙찰자의 책임으로 토지거래계약허가신청을 하여야 하며, 당사는 이에 대하여 일체의 책임을 지지 않습니다.
- 토지거래계약불허가통지를 받은 때에는 낙찰을 취소하고, 입찰보증금은 낙찰자에 반환됩니다.
- 대금납부방법

구분	금액	시기	비고
계약금	매매금액의 10%	계약 체결시(입찰보증금 전액으로 대체)	
잔금	매매금액의 90%	계약체결일로부터 60일 이내	

8) 소유권 이전

- 매매계약 체결에 따른 소유권이전등기 비용과 책임은 매수자가 부담합니다.
- 입찰일 기준으로 공매물건에 대한 제한권리(가처분, 가압류, 소송, 대지권 별도등기 기타)등은 매수자가 인지하고 매수자는 공매물건의 현상 그대로를 인수하며, 기존 이해관계자들(유치권자, 임차권자 및 압류권자 등) 정리는 매수자 책임으로 정리하며, 이를 이유로 계약을 해지할

수 없으며, 매도인은 책임지지 않습니다.

- 공매공고 내용과 공매물건의 공부 내용이 상이한 경우 공부 내용이 우선하나, 이해관계인의 청구에 따라 공부내용이 변경될 수 있습니다.
- 공매대상 목적물의 공부 및 지목상의 하자과 행정상의 규제 등(토지거래허가구역 지정 등을 말하며 이에 한정되지 아니함)에 대해서는 매도인이 책임을 지지 아니하므로 응찰자는 반드시 사전에 제반사항을 파악 후 응찰하시기 바랍니다.
- 공매공고의 내용(열람서류 포함)은 계약의 일부가 됩니다.
- 본 공매집행은 당사 사정 발생시 공매 당일 취소 또는 변경될 수 있으며 이와 관련하여 일체의 이의를 제기할 수 없습니다. 또한 별도 입찰 중단 또는 취소 공고는 하지 않으므로 입찰자는 사전에 입찰실시 여부를 확인한 후 응찰하시기 바랍니다.
- 소유권 취득 및 처분 관련된 사항은 매수자의 책임으로 관계법령 및 관계기관에 확인하여야 합니다.(토지거래허가 등)
- 거래계약 체결일부터 60일 이내 매수자는 ‘부동산거래신고 등에 관한 법률’ 제3조에 의거 당해 토지 건축물 소재지 관할 시장·구청장·군수에게 부동산실거래가 신고를 해야합니다.

9) 유의사항

- 당사는 공매물건에 관한 다음 각호에서 열거하는 사항에 대하여는 책임을 지지 아니하므로, 응찰자는 반드시 사전에 파악하여 응찰하시기 바랍니다.
 - 공매물건의 현황과 공부상 수량의 차이 및 물적하자, 법률상 위반사항 (위반건축물) 등
 - 법률상 원인무효로 인한 권리상실 내지 권리제한
 - 공매물건에 신탁 전 설정된 제한물권
 - 행정상 (환지, 징발, 개발제한 기타 모든 도시계획) 권리제한
 - 권리의 일부가 타인에게 속함으로써 받는 권리의 제한
 - 등기부상 목록과 현황과의 차이, 천재 또는 비상사태로 인한 피해
 - 민법 제569조 내지 581조에 정한 매도자의 담보책임
- 본 공매물건에 대한 정확한 임대차, 유치권 등 현황조사 및 각종 권리제한사항 (압류, 가압류, 가처분, 유치권, 대지권 별도등기 등)은 매수자가 부담하고 이에 대해 매도인에게 일체 이의를 제기하지 않는 조건입니다.
- 본 매매목적물에 대한 잔금납부기한 만료일과 실제 잔금지급일중 빠른 날 이후에 발생하는 각종 제세공과금은 매수인 부담으로 합니다.[단, 매수자가 정산 전(잔금납부후 3일내)까지 당사에 청구한 내역까지만 정산하며, 따라서 정산 후에 발견된(월) “이전세금”을 매수자가 납부할 수 있으니 이점 유의바랍니다.]
- 기타 공매물건에 임차인 및 무단점유자 등이 있을 경우 그들에 대한 현황조사 및 무단점유자 등의 명도문제는 매수자의 책임과 비용으로 처리하며 이에 대해 매도인에 일체의 이의를 제기하지 않는 조건입니다.
- 본 공매물건에 대하여 기존 권리제한사항 포함 처분금지가처분등기 및 압류등기 등이 향 후 발생할 경우 이에 대한 말소책임은 매수자가 부담하며, 매도인에 대해서는 소송제기 등 일체의 이의를 제기하지 않는 조건입니다.
- 신탁부동산에 대한 처분금지가처분 및 소송 등이 발생하여 향 후 매수자가 소유권을 상실하게 되더라도 매수자가 납부한 매매대금 및 이에 대한 이자금은 반환되지 않으며, 이와 관련하여 매수자는 매도인에 대하여 소송제기 등 일체의 이의를 제기하지 않는 조건입니다.
- 공매물건의 명도(임대차 포함) 및 건물 또는 점포의 용도변경, 영업허가, 등록 등의 기타 인·허가
- 가와 이에 따른 시설보완 등은 매수자 책임으로 처리해야 합니다.

- 매매목적물로 표시되지 않은 물건(건물, 공작물 등 일체)과 제3자가 시설한 지상물건 수목, 농작물 등이 있을 때에는 그에 대한 명도, 철거, 수거 책임은 매수자의 부담으로 합니다.
- 매매목적물(토지)상에는 건축허가를 득한 후 건축 중에 있는 미완성건축물이 소재하고 있으며, 매도자는 매수자 명의로의 사업주체 변경에 협조하되, 사업주체 변경을 포함한 기타사업 인허가와 관련된 사항에 대해서는 매수자가 인허가 관청에 사전 확인하여야 하며, 이에 대한 일체의 책임은 매수자가 부담합니다.
- 사업주체가 변경시 건축인허가와 관련된 일체의 책임(취득세 기타 제세공과금 포함)은 매수자가 부담하여야 하며, 이와 관련하여 매도자는 면책됩니다.
- 매수자는 매매목적물(토지)상에 건축공사가 진행되다가 중단된 상태임을 인지하고 반드시 현장을 방문하여 공사관련 구조물 등이 설치된 사실을 완전히 확인하여야 하며, 공사비 민원, 유치권행사, 기타 시공과 관련된 민원을 책임지고 정리하여야 합니다.
- 처분금지가처분, 소송 등이 발생할 경우 공매가 중지될 수 있습니다.
- 본 공매계획은 입찰전까지 우선수익자의 요청 또는 당사의 사정에 의해 임의로 취소 (공매당일 포함) 또는 변경될 수 있으며, 이와 관련 일체의 이의를 제기할 수 없습니다.
- 응찰자는 공매공고, 입찰참가자 준수규칙, 매매계약서등 입찰에 필요한 모든 사항에 관하여 입찰 이전에 완전히 이해한 것으로 간주하며, 이를 이해하지 못한 책임은 매수자에게 있습니다.

4. 안내사항

- 본 공매사항은 입찰 전까지 신탁관계인의 사정으로 변동 또는 취소될 수 있으므로 공매 참가 전에 반드시 확인하시기 바랍니다.
- 인터넷 전자입찰의 경우 개찰이 익영업일 이후에 가능하기 때문에 1일 2차수 공매진행시 전차에서 낙찰자가 있더라도 다음 차수 공매가 자동으로 진행됩니다. 공매실시 후 익영업일 개찰결과, 전차에서 낙찰자가 결정되는 경우 다음 차수 응찰자는 응찰이 자동으로 취소됨에 유의하시기 바랍니다. 이 경우 입찰보증금은 입찰서 제출시 지정한 환불예금계좌로 개찰일 익일에 이자없이 환불됩니다.
- 공매 관련내용은 당사 입찰참가자 준수규칙에 의하며, 동 규칙 및 매매계약서 등은 당사에 비치되어 있사오니 사전에 열람하시기 바라며, 세부사항에 대해서는 아래로 문의하시기 바랍니다.
- 공매 관련 기타내용은 당사 인터넷 홈페이지 www.mgtrust.co.kr “물건정보(매각/공매물건)”에서 확인바랍니다.

공매관련 세부사항 문의처 : TEL (02)2097-1176, FAX (02)6499-2434

2019 년 08월 19일

(주)무궁화신탁 대표이사 최병길