

신탁부동산 공매 공고

당사가 수탁하고 신탁부동산 『서울특별시 도봉구 방학동 711-1 방학신화하니엘시티 28개호실』에 관하여 다음과 같이 공매를 실시합니다.

1. 공매대상 물건

공매부동산의 표시		전용면적(m ²)	비고
동	호수		
서울특별시 도봉구 방학동 711-1 방학신화하니엘시티	101	101	25.56
	101	102	25.56
	101	103	45.44
	101	104	31.24
	101	206	15.18
	101	406	15.18
	101	501	15.78
	101	505	15.78
	101	606	15.18
	101	706	15.18
	101	802	15.67
	101	807	15.67
	101	809	15.78
	101	810	15.18
	101	910	15.18
	101	1110	15.18
	101	1206	15.18
	101	1406	15.18
	101	1504	15.67
	101	1702	15.67
	101	1704	15.67
	102	211	15.78
	102	214	15.18
	102	220	15.67
	102	411	15.78
	102	617	15.67
	102	1119	15.78
	102	1519	15.78
총 계		499.75	

※ 공매대상 물건 세부 현황 및 공매관련 기타자료는 당사 홈페이지(www.koramco.co.kr) 및 한국자산관리공사(KAMCO)가 관리·운영하는 전자자산처분시스템(온비드, www.onbid.co.kr)에서 직접 확인하여야 함.

2. 공매일시 및 공매예정가격

(단위 : 원)

회차	공매 일자	공매 시간	동	호수	공급가액		부가세 (vat)	공매예정가격 (vat포함)
					토지가격	건물가격		
1차	25.02.17.	10:00 ~ 11:00	101	101	136,300,000	147,700,000	14,770,000	298,770,000
			101	102	136,300,000	147,700,000	14,770,000	298,770,000
			101	103	242,100,000	262,200,000	26,220,000	530,520,000
			101	104	166,400,000	180,100,000	18,010,000	364,510,000
			101	206	44,600,000	54,300,000	5,430,000	104,330,000
			101	406	46,200,000	56,600,000	5,660,000	108,460,000
			101	501	45,600,000	55,800,000	5,580,000	106,980,000
			101	505	45,600,000	55,800,000	5,580,000	106,980,000
			101	606	46,200,000	56,600,000	5,660,000	108,460,000
			101	706	46,200,000	56,600,000	5,660,000	108,460,000
			101	802	45,400,000	55,400,000	5,540,000	106,340,000
			101	807	45,400,000	55,400,000	5,540,000	106,340,000
			101	809	45,600,000	55,800,000	5,580,000	106,980,000
			101	810	43,800,000	53,600,000	5,360,000	102,760,000
			101	910	43,800,000	53,600,000	5,360,000	102,760,000
			101	1110	45,600,000	55,800,000	5,580,000	106,980,000
			101	1206	47,700,000	58,400,000	5,840,000	111,940,000
			101	1406	47,700,000	58,400,000	5,840,000	111,940,000
			101	1504	47,100,000	57,600,000	5,760,000	110,460,000
			101	1702	47,100,000	57,600,000	5,760,000	110,460,000
			101	1704	47,100,000	57,600,000	5,760,000	110,460,000
			102	211	43,800,000	53,600,000	5,360,000	102,760,000
			102	214	42,200,000	51,400,000	5,140,000	98,740,000
			102	220	43,700,000	53,300,000	5,330,000	102,330,000
			102	411	45,600,000	55,800,000	5,580,000	106,980,000
			102	617	47,700,000	58,400,000	5,840,000	111,940,000
			102	1119	47,500,000	58,000,000	5,800,000	111,300,000
			102	1519	47,500,000	58,000,000	5,800,000	111,300,000

(단위 : 원)

회차	공매 일자	공매 시간	동	호수	공급가액		부가세 (vat)	공매예정가격 (vat포함)
					토지가격	건물가격		
2차	25.02.17.	14:00 ~ 15:00	101	101	122,700,000	133,000,000	13,300,000	269,000,000
			101	102	122,700,000	133,000,000	13,300,000	269,000,000
			101	103	217,900,000	236,000,000	23,600,000	477,500,000
			101	104	149,800,000	162,100,000	16,210,000	328,110,000
			101	206	40,200,000	48,900,000	4,890,000	93,990,000
			101	406	41,600,000	51,000,000	5,100,000	97,700,000
			101	501	41,100,000	50,300,000	5,030,000	96,430,000
			101	505	41,100,000	50,300,000	5,030,000	96,430,000
			101	606	41,600,000	51,000,000	5,100,000	97,700,000
			101	706	41,600,000	51,000,000	5,100,000	97,700,000
			101	802	40,900,000	49,900,000	4,990,000	95,790,000
			101	807	40,900,000	49,900,000	4,990,000	95,790,000
			101	809	41,100,000	50,300,000	5,030,000	96,430,000
			101	810	39,500,000	48,300,000	4,830,000	92,630,000
			101	910	39,500,000	48,300,000	4,830,000	92,630,000
			101	1110	41,100,000	50,300,000	5,030,000	96,430,000
			101	1206	43,000,000	52,600,000	5,260,000	100,860,000
			101	1406	43,000,000	52,600,000	5,260,000	100,860,000
			101	1504	42,400,000	51,900,000	5,190,000	99,490,000
			101	1702	42,400,000	51,900,000	5,190,000	99,490,000
			101	1704	42,400,000	51,900,000	5,190,000	99,490,000
			102	211	39,500,000	48,300,000	4,830,000	92,630,000
			102	214	38,000,000	46,300,000	4,630,000	88,930,000
			102	220	39,400,000	48,000,000	4,800,000	92,200,000
			102	411	41,100,000	50,300,000	5,030,000	96,430,000
			102	617	43,000,000	52,600,000	5,260,000	100,860,000
			102	1119	42,800,000	52,200,000	5,220,000	100,220,000
			102	1519	42,800,000	52,200,000	5,220,000	100,220,000

3. 판매장소 : 한국자산관리공사(KAMCO)가 관리·운영하는 전자자산처분시스템
(온비드, www.onbid.co.kr)(1588-5321)

4. 판매방법 : 일반경쟁입찰(단독응찰도 유효)

- 1) 본 판매 입찰은 한국자산관리공사(KAMCO)가 관리·운영하는 전자자산처분시스템(온비드)을 이용한 전자입찰로 입찰참가자는 입찰참가 전에 반드시 온비드에 회원가입 및 실명확인을 위한 공인인증서를 등록하여야 하며, '온비드' 이용방법 및 인터넷 입찰참가자 준수규칙 등을 숙지·준수하여야 합니다.
- 2) 판매예정가격 이상 최고가 응찰자에게 낙찰하며, 판매 건별 개별입찰이 가능합니다.
- 3) 동일조건의 입찰자가 2인 이상 있을 때에는 온비드 시스템에 의한 추첨으로 낙찰자를 결정합니다. (입찰자는 낙찰여부를 온비드의 입찰결과 화면 등을 통하여 직접 확인할 수 있습니다.)
- 5) 마지막 **회차** 판매까지 유찰될시 마지막 **회차**의 판매예정가격 이상으로 수의계약을 체결할 수 있습니다.
- 6) 상기 공고된 판매는 당사의 사정에 따라 전체 차수를 진행하지 않고 중단될 수 있습니다.
- 7) 개찰일시

차수	개찰일시	
1차	2025.02.18.	09:00
2차	2024.02.18.	09:30

5. 입찰보증금 : 입찰금액 10%이상을 인터넷입찰마감시간 전까지 "온비드" 지정 계좌에 입금하여야 합니다.(판매개찰 결과 유찰자의 입찰보증금은 입찰서 제출시 지정한 환불예금계좌로 입찰일 익일에 이자 없이 환불되며, 별도의 송금수수료가 발생될 경우에는 입찰보증금에서 이를 공제합니다.)

6. 계약체결 및 대금 납부방법

- 1) 낙찰자는 낙찰 후 **5영업일** 이내에 당사 소정의 매매계약서에 의하여 계약을 체결하여야 하며, 낙찰 후 5일 이내에 이에 응하지 않을 경우에는 낙찰을 무효로 하고 입찰보증금은 당사에 귀속됩니다.
- 2) 관계법령에 의거 매각대상물건의 매매계약허가 등의 적합여부를 확인한 후 응찰하여야 하며, 낙찰 후 관계법령에 의거 매매계약이 이루어지지 않을 경

우 그 낙찰은 무효로 하고 계약보증금을 반환하나 이자는 지급하지 않습니다.

- 3) 매매계약 체결시 계약금 10%(입찰보증금 대체 가능), 계약체결일로부터 [22일 이내]까지 잔금 90%를 납부하여야 하며, 매각대상 물건에 대한 부가가치세도 위 계약금 및 잔금 납부시점에 그 비율(계약체결시 : 10%, 잔금 지급시 : 90%)에 맞추어 매매대금과 함께 납부하여야 합니다.
- 4) 매매계약 체결에 따른 소유권이전 등기비용과 토지거래계약허가, 부동산거래신고, 용도변경 등 인허가의 책임 및 추가비용은 매수자가 부담하여야 하며, 신고 등 행정절차의 누락에 따른 과태료(매도자에게 부과된 과태료 포함) 또한 매수자가 부담합니다.
- 5) 매매계약 체결 필요서류
 - ① 인감증명서(법인 : 사용인감계 포함) 1부 및 인감도장
 - ② 주민등록등본, 초본(개인) 또는 법인등기부등본(법인) 1부
 - ③ 신분증(개인), 대표자 신분증(법인)
 - ④ 대리인인 경우 이를 증명할 수 있는 서류[위임장(위임인의 인감날인 포함), 대리인 인감증명서, 대리인 인감도장, 대리인 주민등록 등본(개인) 또는 법인등기부등본(법인) 및 신분증(개인)] 각1부
 - ⑤ 입찰참가자격 확인 및 이행 각서(당사 홈페이지에서 확인) 1부

7. 소유권 이전

- 1) 입찰일 및 소유권이전등기일을 기준으로 공매물건에 존재하는 모든 사실적·법률적 하자 및 소유권을 제한하는 일체의 사항은 매수자 책임으로 정리합니다.
- 2) 공매물건에 관하여 매매계약이 체결된 이후에도, 잔금이 지급되기 전까지 위탁자(또는 채무자)가 우선수익자에 대한 채무를 변제하거나 위탁자에게 「기업구조조정 촉진법」에 따른 채무유예결정(워크아웃개시)이 있거나 공매물건에 관한 처분금지가처분결정이 있는 경우 및 기타 매매완결에 장애가 될 수 있는 사유(분쟁의 소지를 없애기 위하여 부연하면, 잔금 지급일 전에 신탁부동산에 관한 처분 중지 또는 금지를 구하는 취지의 가처분신청이 제기되고 잔금 지급일까지 이 신청에 대한 법원의 결정이 없는 경우 및 매매완결에 장애가 될 지 여부가 불분명한 경우를 포함함)가 발생한 경우 매도인은 매수인이 기지급한 매매대금(이자금을 제외한다)의 반환 이외에 매수인에게 별도의 손해배상 또는 비용의 지급 없이 매매계약을 해제할 수 있습니다.

- 3) 매매계약 체결에 따른 소유권이전 등기비용과 책임은 매수자가 부담하며, 공매물건 낙찰 후 매매계약 체결 시 매수인(낙찰자)은 현재 공매물건에 체납된 관리비에 대하여 완납증명서 및 부동산거래계약 신고필증을 제출하여야 합니다.
- 4) 토지거래계약허가대상 등 소유권이전과 관련한 사항은 매수자가 확인하여야 합니다.
- 5) 매수자는 공매물건의 현상 그대로를 인수하며, 공매물건과 관련한 기존 이해관계자들의 정리는 매수자 책임으로 합니다.
- 6) 공매물건에 「주택임대차보호법」에 따라 대항력 있는 임차인이 존재하는 경우, 매수자가 임대차계약을 승계하여야 합니다.
- 7) 공매목적물에 대한 명도는 매수자의 책임과 비용으로 처리합니다. 오해의 소지를 없애기 위하여 부연하면, 공매목적물의 명도 관련 일체의 법적 분쟁 및 민원 등은 매수자의 책임과 비용으로 처리하며, 여하한 사유를 불문하고, 수탁자는 위 명도와 관련하여 매수자에게 일체의 책임과 의무를 부담하지 않습니다.
- 8) 공매목적물로 표시되지 않은 물건(건물, 공작물 등 일체)과 제3자가 시설한 지상물건 등이 있을 때에는 그에 대한 법률관계의 정리, 명도, 철거, 수거, 인도에 대한 책임 및 비용은 매수자가 부담합니다.
- 9) 매수자는 잔금을 전액 납부하고, 본 공매공고 및 기타 매매계약에서 정하여진 매수인의 의무(잔금지급이 지연된 경우 지연손해금의 지급 등)를 이행완료한 후, 매도인으로부터 매도인의 본점 소재지에서 소유권이전등기에 필요한 서류를 교부받아야 합니다.

8. 유의사항

- 1) 매도자는 매각부동산에 관한 다음 각호에 열거하는 사항에 대하여는 책임을 지지 아니하므로, 응찰자는 반드시 사전에 파악하여 응찰하시기 바랍니다.
 - ① 매각부동산의 현황과 공부상 수량의 차이 및 물적 하자
 - ② 법률상 원인무효로 인한 권리상실 등을 포함한 매각부동산에 존재하는 일체의 권리상의 하자 및 제한
 - 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 매도자의 담보책임

- ⑧ 본 공매공고 상 임대차현황과 실제 임대차현황의 상이
 - ⑨ 공매물건에 「주택임대차보호법」에 따라 대항력 있는 임차인이 존재하는 경우, 임차인에 대한 임대보증금 지급에 대한 책임 여부
- 2) 공매목적물에 대한 소유권이전등기일 현재 공매목적물에 관하여 이미 발생하였거나 장래에 발생할 제세공과금(단, 공매목적물에 관한 신탁계약에 의하여 신탁재산에서 납부가 예정되어 있고, 실제로 수탁자에 의해 신탁재산에서 납부된 제세공과금은 제외함), 준조세, 각종 부담금 기타 이와 유사한 금원, 관리비, 인도 및 명도(임대차 및 거주자 등 제권리관계), 일체의 법률적, 사실적 제한사항(근저당권, 가압류, 가처분, 및 지상권, 유치권 등) 및 공매목적물과 관련한 법률관계의 정리는 매도자에게 부과된 것이라도 매수자의 책임과 비용으로 해결하며, 이에 대해 당사는 일체의 책임을 부담하지 않습니다.
- 2-1) 본 유의사항 2)의 내용에도 불구하고, 공매목적물에 관하여 기 발생한 재산세, 교통유발부담금은 공매목적물에 관한 매매대금으로 이를 해소할 예정인바, 매수인은 이에 대한 해소 및 인수책임을 부담하지 않는다는 점을 알려드립니다.
- 3) 공매목적물에 관하여 「주택임대차보호법」또는「상가건물임대차보호법」에 따라 대항력을 갖춘 임차인이 존재하는 경우, 매수자가 임대차계약과 관련된 일체의 사항을 승계해야 함을 유념하시기 바랍니다. 공매목적물의 인도 및 명도 책임은 매수자가 부담하므로 매수자의 책임과 비용으로 명도업무 등을 수행하여야 하고, 본 물건에 대한 임차인 또는 점유자의 확인은 전입세대 열람 등의 방법을 이용하여 매수자가 사전에 확인하여야 함을 유념하시기 바랍니다.
- 4) 공매목적물에 대한 소유권이전등기일 현재 공매목적물에 관하여 이미 발생하였거나 장래에 발생할 관리비(공용부분, 전용부분 포함함)는 매도자에게 부과된 것이라도 매수자의 책임과 비용으로 해결합니다. 따라서 공매목적물에 관한 관리비 현황에 대하여는 입찰 참가 전에 매수자가 직접 파악하여 입찰에 응하여야 합니다.
- 5) 입찰에 참가하기 위해서는 “신탁재산 공매입찰참가자규칙”(공매공고 및 당사 홈페이지에서 확인하여 주시기 바랍니다)의 내용을 승인하여야 합니다.
- 6) 공매목적물의 소유 및 이용에 대한 각종 인·허가와 처리사항은 매수자의 책임과 비용으로 합니다.
- 7) 공매목적물의 안전, 유지관리, 관련법령, 이용상 필요한 시설은 매수자 부담으로 조치하여야 합니다.

- 8) 당사는 공매목적물에 대한 하자담보책임을 지지 않습니다.
 - 9) 당사가 공지하는 공매대상 부동산에 관한 임대차 및 점유 현황은 실제현황과 일치하지 않을 수 있으며, 매도자는 여하한 사유를 불문하고 그 불일치로 인한 책임을 부담하지 않습니다. 매수자는 입찰전 매수자의 책임으로 공매대상 부동산에 관한 임대차 및 점유 현황에 대해 직접 파악해야 합니다.
 - 10) 매수자가 예금자보호법 제21조의2의 부실관련자(이하 부실관련자)에 해당되어 공매부동산의 우선수익자가 잔금완납 전에 매매계약(낙찰 또는 수의계약 등) 취소 또는 해제를 요청하는 경우, 매매계약(낙찰)은 취소 또는 해제되며 기 납부한 계약금(입찰보증금)은 당사 신탁재산으로 귀속됩니다.
 - 11) 매수자는 부실관련자 해당여부가 확인되기 전까지 매도자에게 잔금 납부 및 소유권이전등기를 요청할 수 없고 부실관련자에 해당되지 않는 경우에만 잔금을 납부할 수 있으며, 매수자는 이를 이유로 일체의 이의나 민원을 제기할 수 없습니다. 또한 매매(수의)계약의 잔금납부일까지 부실관련자 해당여부가 확인되지 않을 경우, 잔금납부일은 부실관련자 해당여부가 확인되어 매수자에게 통지된 날로부터 5영업일 이내로 변경되며 매수자는 이를 이유로 매도자에게 매매(수의)계약의 취소 또는 해제를 요구할 수 없습니다.
- ※ 부실관련자에 대한 결정은 관련 법령에 따라 공매부동산의 우선수익자가 하며, 매도자(당사)는 이에 관여하지 않습니다.

9. 기타사항

- 1) 입찰자는 공매공고, 기타사항, 입찰참가자 준수규칙, 매매계약서 등 입찰에 필요한 모든 사항에 관하여 입찰 전에 완전히 이해한 것으로 간주하며, 이를 이해하지 못한 책임은 매수자에게 있습니다.
- 2) 공매공고(열람서류 포함)는 계약의 일부가 됩니다.
- 3) 본 공매공고는 신탁관계인의 사정에 따라 변동될 수 있으며, 신탁관계인의 요청(공매물건의 원인채무 변제등)으로 인하여 낙찰 후에도 공매 취소 및 재공고 될 수 있습니다.

※ 공매대상 물건 세부 현황, 공매관련 기타자료 및 공매변경사항은 당사 홈페이지(www.koramco.co.kr) 및 한국자산관리공사(KAMCO)가 관리·운영하는 전자자산처분시스템(온비드, www.onbid.co.kr)에서 직접 확인하여야 하며, 세부사항에 대해서는 아래 문의처로 문의하시거나 예금보험공사 예보공매정보(<http://www.kdic.or.kr/k-assets/>)를 확인하시기 바랍니다.

■■■ 공매관련 세부사항에 관한 문의■■■

공매일정 관련 : 신탕사업3본부1팀(02-787-0295)

현장 및 공매물건 관련 : 최우선 우선수익자 (051-759-2001)

2025. 02. 10.



코람코자산신탕 대표이사

서울시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 골든타워)