

신탁부동산 공매 공고

1. 공매 부동산

목록	인천광역시 남동구 만수동 1118-1				
	종류	용도	호수	건물면적(㎡)	대지권비율
1	집합건물	근생	지하 비101호	747.180	1269.3분의 290.725
2	집합건물	근생	1층 102호	57.645	1269.3분의 22.429
3	집합건물	근생	1층 103호	43.615	1269.3분의 16.970
4	집합건물	근생	1층 105호	50.630	1269.3분의 19.700
5	집합건물	근생	1층 108호	53.130	1269.3분의 20.673
6	집합건물	근생	1층 109호	50.485	1269.3분의 19.643
7	집합건물	근생	1층 110호	51.000	1269.3분의 19.844
8	집합건물	근생	1층 111호	49.780	1269.3분의 19.369
9	집합건물	근생	2층 202호	76.860	1269.3분의 29.906
10	집합건물	근생	3층 303호	152.500	1269.3분의 59.337
11	집합건물	근생	3층 304호	105.000	1269.3분의 40.855

- 1) 공매대상 부동산 세부내역은 등기부등본 또는 현장확인 등을 통하여 직접 확인하시기 바랍니다.
- 2) 대지권비율 및 건물면적은 등기부등본상 표시된 면적이며 건물면적은 전유부분의 건물의 표시 건물 내역 면적을 기준으로 작성한 것임

2. 입찰일시 및 최저 입찰가격(일괄매각)

(부가세별도)

회차	입찰일시	최저입찰가격(공매예정가)
1차	2014.05.29 10:00	7,662,756,000
2차	2014.05.29 11:00	6,896,485,000
3차	2014.05.29 13:00	6,206,840,000
4차	2014.05.29 14:00	5,586,160,000
5차	2014.05.29 15:00	5,027,551,000
6차	2014.05.29 16:00	4,524,801,000
7차	2014.05.30 10:00	4,255,349,000
8차	2014.05.30 11:00	4,000,035,000

- 1) 우선수익자의 요청에 따라 공매가 중지될 수 있습니다.
- 2) 공매 유찰시, 직전 회차의 공매예정가격 이상으로 수의계약 체결이 가능합니다.
- 3) 상기 입찰일시는 입찰당일 현장 상황등에 따라 다소 변동될 수 있습니다.

3. 공매장소 : 서울특별시 강남구 삼성동 142-43 삼성금융플라자 20층 대회의실

국제자산신탁(주) 문의처 : 02) 6202-3078 김천재 과장

4. 입찰방법 : 일반경쟁입찰(단독응찰도 유효)

- 1) 공매예정가 이상 최고 입찰자에게 낙찰하며 **일괄입찰**만 가능합니다.
- 2) 최고가 동일 입찰이 2인 이상의 경우 최고가 입찰인을 대상으로 다시 입찰을 진행합니다.

- 3) 입찰보증금 : 입찰금액의 **30%** 이상 현금 또는 금융기관 및 우체국 발행 자기앞수표
(단, 추심료 별도 납부)를 입찰서에 동봉하여 제출하여야 합니다.
- 4) 입찰금액은 부가세 별도이며, 부가세는 잔금납부일에 추가로 납부하여야 합니다.
- 5) 상기 공고된 공매는 당사의 사정에 따라 전체 차수를 진행하지 않고 중단될 수 있습니다.

5. 입찰서류

- 1) 공통 : 입찰서(당사 소정 양식), 대리인의 경우는 위임장 및 대리인 신분증, 도장 지참
- 2) 법인 : 법인 인감증명서, 법인 등기부등본 각 1부
- 3) 개인 : 인감증명서, 주민등록등본 각 1부

6. 계약체결

- 1) 낙찰자는 당사가 정한 계약서에 의하여 낙찰일로부터 3 영업일이내에 매매계약을 체결하여야 하며, 계약시 입찰보증금을 전액 계약금으로 대체하고, 계약을 체결하지 않을 경우에는 낙찰은 무효로 하고, 입찰보증금은 위약금으로 당사에 귀속됩니다.
- 2) 매매계약 체결 후 잔금은 계약체결일로부터 30 일 이내에 납부하여야 하며 기한내에 납부하지 않을 경우 계약금은 몰취됩니다. 단, 수익자 및 우선수익자의 사전 서면동의를 얻어 수탁자가 기간연장을 동의할 경우, 매수인은 지연손해금(연 19%)을 포함하여 잔금을 납부하여야 합니다. 잔금납부 기한 도과시, 수탁자의 선택에 따라 차순위 낙찰자 또는 제 3 자와 수익계약을 체결할 수 있습니다.
- 3) 소유권이전 등기 비용과 책임은 매수인이 부담합니다.

7. 소유권이전

- 1) 당사는 부동산목록의 매각에 따른 소유권이전의 책임만 부담하며, 아래 사항 등을 포함하여 기타 본 부동산과 관련된 타인에게 속하는 제반권리로 인한 제한사항은 매수자가 책임 부담하는 조건입니다.
 - 목록 3 : 소유권이전등기절차이행의 소 「인천지방법원 2014 나 3696」
 - 목록 4 : 부동산처분금지가처분 「서울중앙지방법원 2012 카단 51942」
- 2) 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.
- 3) 소유권이전과 관계없이 매매목적물에 대한 조세공과금, 관리비 각종 부담금 등은 매수자 부담입니다.
(잔금완납일 이후 고지서 발급분 포함)
- 4) 토지거래허가 등 소유권이전과 관련한 사항은 매수자가 확인하시고, 매수자는 부동산거래계약신고의 책임 및 소유권이전 관련비용(이전비용 및 제세공과금 등)을 부담하여야 합니다.
- 5) 계약일 기준으로 공매물건의 제한권리는 매수자 책임으로 정리하되, 계약일로부터 소유권이전등기 완료일까지 추가적인 제3자의 권리침해로 인하여 소유권이전이 불가시에는 매도자 책임으로 정리합니다. 단, 소유권이전등기 완료일까지 매도자가 정리하지 못할 경우에는 낙찰은 무효로 하고, 매도자는 낙찰자가 기납부한 대금을 이자 없이 원금만 반환하며 이 경우 낙찰자는 일체의 이의를 제기 하지 못합니다.

8. 유의사항

- 1) 공매부동산의 현황과 공법규제 사항(사용승인 등), 제한사항 등의 일체를 응찰자가 사전 파악하여 응찰하시기 바랍니다.
- 2) 공매목적물의 인도 및 명도, 제한사항(근저당권, 가압류, 가처분 및 지상권, 유치권, 무단점유 등)일체의 법률적/사실적 제한사항, 권리관계 말소, 소송관련사항(소유권분쟁 포함), 기타 이해관계인과의 민원사항 등은 매수자가 승계하여 부담하며 당사는 책임지지 않습니다.
- 3) 공매부동산 중 당사에게 임차권을 주장할 수 있는 임차인이 존재할 경우 매수자가 임대인 지위를 인수하여야 합니다.
- 4) 공매부동산의 유치권(신고금액 37억원)은 매수자가 책임정리 부담하여야 합니다.
- 5) 당사는 매각부동산에 관한 다음 각 호에 열거하는 사항에 대하여는 책임을 지지 아니하므로 응찰자는 반드시 사전에 파악하여 응찰하시기 바랍니다. 미확인으로 인한 책임은 매수자에게 있습니다.
 - ① 매각부동산의 현황과 공부상 수량의 차이 및 물적하자(등기부등본과 현황의 차이 등)
 - 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 목록(건축물 대장 포함)과 현황과의 상이
 - ⑥ 천재 또는 비상사태로 인한 피해
 - ⑦ 민법 제569조 내지 581조에 정한 매도자의 담보책임
 - ⑧ 본 공매부동산 내의 유치권 및 등기되지 않은 임대차
 - ⑨ 제한사항(근저당권, 가압류, 가처분 및 지상권, 유치권, 무단점유 등)일체의 법률적/사실적 제한사항
 - ⑩ 권리관계 말소, 소송관련사항(소유권분쟁 포함)
- 6) 응찰자는 공매공고, 입찰자 준수사항, 매매계약서, 제한사항 등 입찰에 필요한 사항을 사전에 열람하시기 바라며 응찰자는 입찰에 필요한 사항을 입찰전에 완전히 이해한 것으로 간주하며, 이에 이해하지 못한 책임은 응찰자에게 있습니다.
- 7) 본 공고는 신탁관계인의 사정에 따라 변동될 수 있으며 낙찰자가 존재하더라도 계약 전까지 공매 물건의 원인채무 변제 등 우선수익자의 요청으로 인하여 하시라도 취소될 수 있으니 공매 참가 전에 꼭 확인하시기 바랍니다.

2014년 5월 23일

국제자산신탁 주식회사