

신탁부동산 공매(입찰) 공고

1. 공매물건

가. 신탁부동산

물건 번호	유형	주소	지번	지목 / 용도	면적(㎡)
1	토지	경상남도 창원시 진해구 태백동	71	도로	272
			71-3	잡종지	219
			71-8	도로	15
			72	유원지	20481
			72-1	유원지	66
			72-2	유원지	17
			74	유원지	3250
			74-2	잡종지	480
			78-2	전	231
			79	도로	2004
			104-20	체육용지	760
	건물		72 외 1	식당	지하1층 216.15 1층 254.1 2층 163.95
			72 외 1	창고	18
			72 외 1	기존본관	1층 223.7833 2층 241.0214
			72 외 1	카니발프라자	156
			72 외 1	관리사무소	98.4
			72 외 1	공중화장실	60.75
			72 외 1	신설본관	316.6888
			72 외 1	기계실	지하1층 757.75 1층 27.275
			72 외 1	파도풀기계실	지하1층 134.95 1층 10.8

주1 : 공매물건 및 공매관련 세부내역은 등기부등본(신탁원부) 또는 현장 확인 등을 통하여 직접 확인 하시기 바랍니다.

나. 신탁 외 부동산 등

물건 번호	유형	주소	지번	지목 / 용도	면적(㎡)
1	건축물	* 건축물, 기계기구류 세부내역 1. 감정평가기관 : 주식회사 가람감정평가법인 2. 기준시점/작성일 : 2014.7.25./2014.7.25. 3. 감정평가서 번호 : 가람 1114-07-00083 4. 공매요청 신탁외 부동산은 상기 위 감정평가기관에서 2014.7.25.자 로 작성한 감정평가서상 기재된 신탁 외 부동산(건축물, 기계기구 류) 목록 일체			
	기계기구류				
주1 : 상기 신탁 외 부동산 등과 관련한 매매계약은 위탁자인 에프아이1412유동화전문 유한회사와 체결					
주2 : 상기 신탁외 부동산 등은 당사의 홈페이지에 기재된 감정평가서를 참조					

2. 차수별 입찰일시 및 최저 입찰가격

[단위:원]

구분	공매 일정		
	2017년 5월 23일(화요일)		
	1회차 (10시00분)	2회차 (11시00분)	3회차 (14시00분)
신탁 부동산	11,729,989,252	10,557,000,000	9,502,000,000
신탁외 부동산 등	7,119,320,000	6,408,000,000	5,768,000,000
총 계	18,849,309,252	16,965,000,000	15,270,000,000

구분	공매 일정		
	2017년 5월 25일(목요일)		
	4회차 (10시00분)	5회차 (11시00분)	6회차 (14시00분)
신탁 부동산	8,552,000,000	7,697,000,000	6,928,000,000
신탁외 부동산 등	5,192,000,000	4,673,000,000	4,206,000,000
총 계	13,744,000,000	12,370,000,000	11,134,000,000

구분	공매 일정		
	2017년 5월 30일(화요일)		
	7회차 (10시00분)	8회차 (11시00분)	9회차 (14시00분)
신탁 부동산	6,236,000,000	5,613,000,000	5,052,000,000
신탁외 부동산 등	3,786,000,000	3,408,000,000	3,068,000,000
총 계	10,022,000,000	9,021,000,000	8,120,000,000

- ※ 유찰될 경우 각 차회차 최저공매가격은 전회차 대비 10% 차감한 금액이며, 100만원이하는 절상됨.
- ※ 낙찰금액은 각 1회차별 신탁부동산 및 신탁외 부동산 등의 합계액을 최저금액으로 하여 그이상으로 입찰한 금액 중 최고 금액으로 함.
- ※ 매매계약은 신탁부동산과 신탁외 부동산 등을 별개로 하여 신탁부동산은 당사와 체결하고, 신탁외 부동산 등은 유동화회사와 체결하기로 하되, 그 매매금액은 낙찰금액을 각 회차별 신탁부동산과 신탁외 부동산 등의 금액의 비율로 안분한 금액으로 함

3. 입찰에 관한 사항

가. 공매사항

- 공매장소 : 광주광역시 서구 상무중앙로 110, 4층
- 공매광고 : 국제자산신탁(주) 홈페이지, 아시아타임즈
- 문 의 처 : 국제자산신탁(주) 호남지역본부 ☎ 062-470-3000

나. 입찰 및 낙찰자 결정방법

- 입찰의 성립 : 일반경쟁입찰로써 1인 이상의 유효한 입찰로써 성립(단독입찰도 유효)합니다.
- 입찰의 방식 : 일괄입찰 하여야 합니다. ※개별 입찰 불가.

- 개찰 : 입찰 종료 후 입찰 장소에서 개찰합니다.
- 낙찰자 결정 : 최저 입찰가격 이상 입찰자 중 최고가격 입찰자를 낙찰자로 결정합니다.
단, 최고가격 입찰자 2인 이상이 동일금액일 경우에는 최고가격 입찰자들만을 대상으로 해당 최고가격을 최저입찰가격으로 즉석에서 재입찰하여 낙찰자를 결정합니다.
- 수 의 계 약 : 공매가 유찰될 경우 전 차수 공매예정가격 이상으로 하여 수의계약을 체결할 수 있으며, 수의계약응찰자가 2인 이상일 경우 최고가 응찰자와 수의계약을 체결합니다.
- 취소 등 확인 : 본 입찰은 당사 사정 발생시 별도 공고 없이 공매가 중지 또는 취소되거나 공고 내용이 변경될 수 있으며, 입찰자는 사전에 당사로 입찰 실시 여부를 확인한 후 입찰하시기 바랍니다. 또한 ①낙찰된 후 매매계약이 체결되기 전까지 채무자의 변제 등으로 공매요건이 해소되는 경우 낙찰은 취소될 수 있으며 ②당사의 고의나 중대한 과실이 없이 공매공고 등의 중대한 오류가 있는 경우에는 낙찰이나 체결된 매매계약은 무효로 합니다. 위 ① 및 ②에서 낙찰이 취소되거나 무효된 경우 또는 매매계약이 무효된 경우 입찰보증금은 이자 없이 원금만 반환합니다.
- 부가가치세 : 본 공매 부동산의 부가가치세는 포함(과세대상인 경우에 한함)입니다. 부가가치세 납부에 따른 세금계산서는 발급주체(신탁계약서상 수익자 또는 우선수익자 등)로부터 교부 받으시기 바랍니다.
- 신탁외 부동산 등
 - 본 공매 물건 중 신탁외 부동산 등의 경우 위탁자인 에프아이1412유동화전문 유한회사 매매계약을 체결하지 못하거나 매매계약이 해지(제)되는 경우 당사는 낙찰자를 결정하였더라도 낙찰자의 지위를 취소하고 매매계약을 체결(또는 매매계약의 해지(제)할 수 있음)하지 않을 수 있습니다.
 - 당사는 개별 낙찰자가 신탁부동산 및 신탁외 부동산등의 소유권이전과 관련된 인허가(토지거래허가, 농지취득자격증명 등 이에 한정하지 않고) 등의 조건으로 성취하지 못하는 경우에는 매매계약을 해지 및 해제 할 수 있습니다.
 - 본 공매물건 중 신탁외 부동산 등의 유지관리 책임, 매수자에 대한 소유권이전등기 의무, 제세공과금 등과 관련된 일체의 의무 및 책임은 위탁자에게 있어 응찰자는 이에 대해 일체의 이의제기를 당사에 할 수 없으며, 이와 관련된 일체의 사항에 대하여 당사는 면책되는 조건입니다.

4. 입찰서류

- 가. 공 통 : 입찰서(당사 소정양식) 및 입찰참가자준수규칙(당사 소정양식) 각 1부.
- 나. 개 인 : 주민등록등본 및 인감증명서 각 1부, 신분증(사본) 및 인감 지참.
- 다. 법 인 : 법인인감증명서 및 법인등기부등본 각 1부, 대표이사 신분증 및 법인인감(사용인감일 경우 사용인감계 제출) 지참.
- 라. 대리인 : 위임장(위임인 인감 날인) 및 대리인 신분증(사본) 지참.

5. 입찰보증금

입찰금액의 10% 이상 현금 또는 금융기관이 발행한 자기앞수표(단, 추심료가 소요되는 자기앞수표는 추심료를 납부하여야 합니다.)를 입찰서와 동봉하여 제출(입찰함에 투입)하며, 입찰결과 유찰자의 입찰보증금은 즉시 반환합니다.

6. 계약체결 및 대금납부

- 가. 낙찰자는 낙찰일로부터 3영업일 이내(토지거래허가 또는 신고대상물건은 주무관청으로부터 허가 또는 신고수리 통보를 받은 날로부터 3일 이내)에 회사 소정의 매매계약서에 의하여 계약을 체결하여야 합니다. 만일 계약을 체결하지 아니한 경우에는 낙찰을 무효로 하고 입찰보증금은 당사에 위약금(신탁재산)으로 귀속됩니다. 이 경우 부가가치세 상당액도 위약금에 포함되는 것으로 봅니다. 다만 매매계약이 체결되기 전까지 채무자의 변제 등으로 공매요건이 해소되어 낙찰이 취소된 경우 또는 관계법령의 제정·개정 및 천재지변 등에 의한 원인으로 계약체결이 불가한 경우에는 낙찰을 무효로 하고 입찰보증금은 이자 없이 반환합니다.
- 나. 입찰보증금은 계약체결시 매매대금으로 대체되며, 계약체결일로부터 30일 이내에 잔금을 포함한 매매대금 전액(부가가치세등 포함)을 납부하여야 합니다. 만일 잔금납부기일을 지연한 경우에는 별도의 통보 없이 낙찰은 무효로 하고 입찰보증금(계약금)은 당사에 위약금(신탁재산)으로 귀속됩니다.
- 다. 매수인은 매매대금 중 부가가치세 납부에 따른 세금계산서를 발급주체(당사는 발급주체가 아니며 수익자 또는 우선수익자가 발급주체임)로부터 교부받아야 합니다.

구 분	금 액	납부일
계약금	매매대금의 10%	낙찰일로부터 3영업일 이내, 입찰보증금으로 대체
잔 금	매매대금의 90%	계약체결일로부터 30일 이내

주 : 각 부가가치세 별도(과세대상인 경우에 한하며, 세금계산서는 발급주체로부터 교부)

7. 공매참가조건

- 가. 매수자는 매매계약 체결에 따른 부동산거래계약신고 및 소유권이전 관련비용(이전비용 및 제세공과금 등) 등에 대한 책임을 부담합니다.
- 나. 소유권이전등기 완료 전까지 명의변경은 불가능합니다.
- 다. 매수자는 공매물건의 현상 그대로를 인수하며, 기존 이해관계자들의 정리는 매수자 책임으로 합니다.
- 라. 본 공매물건에 존재할 수 있는 제한물권, 소송관련사항(소유권분쟁 포함), 임차권, 유치권, 기타 이해관계인과의 민원사항 등은 매수자가 승계하여 책임 처리하는 조건입니다. (특히, 주택임대차보호법상 주택의 인도와 주민등록 전입신고의 요건 및 상가건물임대차보호법상 건물의 인도와 사업자등록의 요건을 갖추고 있는 임차인이 있을 시 낙찰자는 매각 대금 외에 임차보증금을 별도로 인수하여야 하는 경우가 발생할 수 있으므로 임대차관계 등에 대하여는 입찰자 책임 하에 사전조사하고 입찰에 응하시기 바랍니다.)
- 마. 공매물건으로 표시되지 않은 물건(시설물, 구조물, 기계, 장치 등 일체)과 제3자가 시설한 지상물건 등에 대한 명도, 철거, 수거, 인도 등의 책임과 비용은 매수자가 부담하여

야 합니다.

- 바. 잔금완납일 이후 발생하는 공매물건에 대한 제세공과금, 관리비 및 각종 부담금 등은 매수자가 부담합니다. **[시기를 불문하고 매도인은 공매물건의 관리비, 수도, 가스, 전기비를 책임지지 않으며 매수인이 현황대로 인수하여 책임지고 처리하는 조건의 매각임]**
- 사. 입찰일 기준으로 공매물건의 제한권리는 매수자 책임으로 정리하되, 입찰일로부터 소유권이전등기 완료일까지 추가적인 제3자의 권리침해로 인하여 소유권이전이 불가 시에는 낙찰은 무효로 하고, 매도자는 낙찰자가 기납부한 대금을 이자 없이 원금만 반환하며 이 경우 낙찰자는 일체의 이의를 제기 하지 못합니다.
- 아. 매수자는 관계 법령에 의거 매각 대상 물건의 매매계약허가, 토지거래허가 등의 적합여부를 확인한 후 응찰하여야 하며, 매매계약 체결에 따른 소유권 이전 관련비용(이전비용 및 제세공과금 등)과 토지거래허가, 부동산 거래계약신고, 용도변경 등 인·허가의 책임 및 추가비용은 매수자가 부담하여야 합니다.

8. 임대차 및 인도·명도 책임

- 가. 공매물건에 임대차가 존재하는 경우, 실제 임대차 권리관계는 관할주민센터(세무서) 전입세대열람(등록사항 열람) 및 탐방조사 등의 방법으로 매수인이 직접 매수인의 책임과 비용으로 사전 조사하여야 합니다.

9. 유의사항

- 가. 입찰 당일 입찰장에는 입찰서류, 입찰보증금을 지참한 입찰 희망자만 입장할 수 있으니 양지하시기 바랍니다.
- 나. 응찰자는 공매공고, 입찰참가자 준수규칙, 매매계약서등 입찰에 필요한 모든 사항에 관하여 입찰 이전에 완전히 이해한 것으로 간주하며, 이를 이해하지 못한 책임은 매수자에게 있습니다.
- 다. 현장설명은 별도로 실시하지 않으며 입찰예정자는 필히 현장 확인하여야 하며, 미확인으로 인한 책임은 매수자에게 있습니다.
- 라. 낙찰자로 결정되더라도 매매계약이 체결되기 전까지 채무자의 변제 등으로 공매요건이 해소되어 낙찰은 취소될 수 있습니다.
- 마. 매매계약을 체결하기 전에는 매수인으로서 지위가 인정되지 아니하며 매수인으로서 권리도 행사할 수 없습니다.
- 바. 당사의 고의나 중대한 과실이 없이 공매공고 등의 중대한 오류가 있는 경우에는 낙찰이나 체결된 매매계약은 무효로 하고 입찰보증금의 반환절차를 이행하며, 입찰자는 이에 대하여 일체의 이의 및 민·형사상 소를 제기하지 않는 조건입니다.
- 사. 매도자는 매각부동산에 관한 다음 각 항에서 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(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 목록과 현황과의 상이
- ⑥ 천재 또는 비상사태로 인한 피해
- ⑦ 민법 제569조 내지 581조에 정한 매도인의 담보책임
- ⑧ 본 사업부지 내의 유치권 및 등기되지 않은 임대차

- 아. 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 이의를 제기할 수 없으니 공매 참가 전에 꼭 확인하시기 바랍니다.
- 자. 공매물건에 대한 소유권이 이전된 이후라도 공매물건의 원인 무효의 사유가 있거나 제한물권의 실행, 매매계약에 민법상 무효나 취소할 수 있는 의사표시가 있는 경우 소유권을 상실할 수도 있다는 점을 유의하시고 이를 사전에 확인하시기 바랍니다.
- 차. 유찰된 경우 다음 공매 개시 전까지 전화차 공매조건이상으로 수의계약 할 수 있습니다.
- 카. 매수인은 매매계약서 검인 및 부동산거래계약신고(계약체결일 이후 60일 이내)를 거쳐 소유권이전등기를 경료하여야 하며, 위탁자의 체납조세로 인하여 매매계약서 검인이나 등기접수가 거부되는 경우 매수인의 책임과 비용부담으로 해결하여야 합니다.
- 하. 공매물건 중 신탁외 부동산 등의 입찰보증금 및 잔금은 지정계좌에 입금하시기 바랍니다. 신탁외 부동산 등의 매매계약 체결은 위탁자인 에프아이1412유동화전문 유한회사와 직접 체결해야 합니다. 이에 대한 절차는 에프아이1412유동화전문 유한회사와 협의하시기 바랍니다. 신탁외 부동산 등의 매매계약 및 절차 등에 관한 세부사항은 에프아이1412유동화전문 유한회사(02-399-0172)에 문의하시기 바랍니다.

2017년 5월 11일

국제자산신탁 주식회사