

신탁부동산 공매(입찰) 공고

1. 공매목적부동산

- 부산광역시 영도구 대교동1가 40 외 3필지 벨류호텔부산

물건번호	호수	물건번호	호수	물건번호	호수	물건번호	호수	물건번호	호수
1	312	12	703	23	1610	34	1906	45	2203
2	313	13	709	24	1705	35	1912	46	2204
3	319	14	802	25	1712	36	2001	47	2205
4	404	15	803	26	1714	37	2004	48	2212
5	502	16	901	27	1717	38	2006	49	2215
6	505	17	1409	28	1806	39	2007	50	2302
7	602	18	1413	29	1814	40	2012	51	2303
8	603	19	1415	30	1901	41	2103	52	2304
9	606	20	1509	31	1903	42	2104	53	2305
10	610	21	1514	32	1904	43	2111	54	2306
11	614	22	1607	33	1905	44	2117		-

주 : 공매목적부동산 및 공매 관련 세부내역은 등기부등본(신탁원부) 또는 현장 확인 등을 통하여 직접 확인하시기 바랍니다.

주 : 개별매각 조건입니다.

2. 차수별 입찰일시 및 최저 입찰가격

• 차수별 입찰일시

1차	2차	3차	4차	5차
19.10.28.(월)	19.10.29.(화)	19.10.30.(수)	19.10.31.(목)	19.11.01.(금)
13:00-15:00	13:00-15:00	13:00-15:00	13:00-15:00	13:00-15:00

• 최저 입찰가격

(단위 : 원)

물건번호	호실	1회차	2회차	3회차	4회차	5회차
1	312호	170,000,000	153,000,000	136,000,000	119,000,000	102,000,000
2	313호	170,000,000	153,000,000	136,000,000	119,000,000	102,000,000
3	319호	169,000,000	152,100,000	135,200,000	118,300,000	101,400,000
4	404호	174,000,000	156,600,000	139,200,000	121,800,000	104,400,000
5	502호	176,000,000	158,400,000	140,800,000	123,200,000	105,600,000
6	505호	176,000,000	158,400,000	140,800,000	123,200,000	105,600,000
7	602호	176,000,000	158,400,000	140,800,000	123,200,000	105,600,000
8	603호	176,000,000	158,400,000	140,800,000	123,200,000	105,600,000
9	606호	176,000,000	158,400,000	140,800,000	123,200,000	105,600,000
10	610호	175,000,000	157,500,000	140,000,000	122,500,000	105,000,000
11	614호	174,000,000	156,600,000	139,200,000	121,800,000	104,400,000

12	703호	176,000,000	158,400,000	140,800,000	123,200,000	105,600,000
13	709호	176,000,000	158,400,000	140,800,000	123,200,000	105,600,000
14	802호	209,000,000	188,100,000	167,200,000	146,300,000	125,400,000
15	803호	208,000,000	187,200,000	166,400,000	145,600,000	124,800,000
16	901호	171,000,000	153,900,000	136,800,000	119,700,000	102,600,000
17	1409호	179,000,000	161,100,000	143,200,000	125,300,000	107,400,000
18	1413호	176,000,000	158,400,000	140,800,000	123,200,000	105,600,000
19	1415호	177,000,000	159,300,000	141,600,000	123,900,000	106,200,000
20	1509호	179,000,000	161,100,000	143,200,000	125,300,000	107,400,000
21	1514호	176,000,000	158,400,000	140,800,000	123,200,000	105,600,000
22	1607호	179,000,000	161,100,000	143,200,000	125,300,000	107,400,000
23	1610호	183,000,000	164,700,000	146,400,000	128,100,000	109,800,000
24	1705호	183,000,000	164,700,000	146,400,000	128,100,000	109,800,000
25	1712호	180,000,000	162,000,000	144,000,000	126,000,000	108,000,000
26	1714호	174,000,000	156,600,000	139,200,000	121,800,000	104,400,000
27	1717호	179,000,000	161,100,000	143,200,000	125,300,000	107,400,000
28	1806호	185,000,000	166,500,000	148,000,000	129,500,000	111,000,000
29	1814호	176,000,000	158,400,000	140,800,000	123,200,000	105,600,000
30	1901호	176,000,000	158,400,000	140,800,000	123,200,000	105,600,000
31	1903호	185,000,000	166,500,000	148,000,000	129,500,000	111,000,000
32	1904호	185,000,000	166,500,000	148,000,000	129,500,000	111,000,000
33	1905호	185,000,000	166,500,000	148,000,000	129,500,000	111,000,000
34	1906호	185,000,000	166,500,000	148,000,000	129,500,000	111,000,000
35	1912호	182,000,000	163,800,000	145,600,000	127,400,000	109,200,000
36	2001호	176,000,000	158,400,000	140,800,000	123,200,000	105,600,000
37	2004호	185,000,000	166,500,000	148,000,000	129,500,000	111,000,000
38	2006호	185,000,000	166,500,000	148,000,000	129,500,000	111,000,000
39	2007호	185,000,000	166,500,000	148,000,000	129,500,000	111,000,000
40	2012호	182,000,000	163,800,000	145,600,000	127,400,000	109,200,000
41	2103호	185,000,000	166,500,000	148,000,000	129,500,000	111,000,000
42	2104호	185,000,000	166,500,000	148,000,000	129,500,000	111,000,000
43	2111호	185,000,000	166,500,000	148,000,000	129,500,000	111,000,000
44	2117호	185,000,000	166,500,000	148,000,000	129,500,000	111,000,000
45	2203호	187,000,000	168,300,000	149,600,000	130,900,000	112,200,000
46	2204호	187,000,000	168,300,000	149,600,000	130,900,000	112,200,000
47	2205호	187,000,000	168,300,000	149,600,000	130,900,000	112,200,000
48	2212호	183,000,000	164,700,000	146,400,000	128,100,000	109,800,000
49	2215호	185,000,000	166,500,000	148,000,000	129,500,000	111,000,000
50	2302호	692,000,000	622,800,000	553,600,000	484,400,000	415,200,000
51	2303호	692,000,000	622,800,000	553,600,000	484,400,000	415,200,000

52	2304호	459,000,000	413,100,000	367,200,000	321,300,000	275,400,000
53	2305호	459,000,000	413,100,000	367,200,000	321,300,000	275,400,000
54	2306호	457,000,000	411,300,000	365,600,000	319,900,000	274,200,000

주 : 본 공매공고는 신탁관계인의 사정 등에 의하여 개찰 이전에 별도 공고 없이 공매가 중지 또는 취소되거나 공고 내용이 변경될 수 있으며, 이와 관련하여 당사에 일체의 이의를 제기할 수 없습니다.
 주 : 공매목적부동산이 부가가치세 납부 대상일 경우, 최저 입찰가격은 부가가치세 별도 금액입니다.

3. 입찰에 관한 사항

가. 공매사항

- 공매장소 : 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 삼성금융플라자 20층
- 공매공고 : 국제자산신탁(주) 홈페이지, 일간투데이신문
- 문의처 : 국제자산신탁(주) ☎ 02) 6202-5167

나. 입찰 및 낙찰자 결정방법

- 입찰의 성립 : 일반경쟁입찰로써 1인 이상의 유효한 입찰로써 성립(단독입찰도 유효)합니다.
- 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.
- 수의계약 : 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 당사로부터 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 별도이며, 낙찰가에서 감정가의 비율로 토지와 건물 비용을 계산한 후 건물 비용의 10%를 부가가치세로 산정합니다. 부가가치세는 잔금납부일에 추가로 납부하여야 하며, 부가가치세 납부에 따른 세금계산서는 발급주체(신탁계약서상 우선수익자등)로부터 교부 받기 바랍니다.

4. 입찰서류

- 가. 공 통 : 입찰서(당사 소정양식) 및 입찰참가자준수규칙(당사 소정양식) 각 1부.
- 나. 개 인 : 주민등록초본 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 금융기관(우체국 포함)이 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 불가능한 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(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 목적부동산에 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 상가건물임대차

보호법상 건물의 인도와 사업자등록의 요건을 갖추고 있는 임차인이 있을 시 낙찰자는 매각 대금 외에 임차보증금을 별도로 인수하여야 하는 경우가 발생할 수 있으므로 임대차 관계 등에 대하여는 입찰자 책임 하에 사전조사하고 입찰에 응하시기 바랍니다.)

관련하여, 당사가 파악하고 있는 권리제한사항은 당사 홈페이지 공고문에 첨부된 권리제한사항 목록을 참조하시기 바라며, 그 외 제한사항이 존재할 수 있습니다. 당사는 이에 대한 일체의 책임을 부담하지 않으며, 매수자가 승계하여 책임 처리하는 조건입니다.

- 마. 공매목적부동산으로 표시되지 않은 물건(시설물, 구조물, 기계, 장치 등 일체)과 제3자가 시설한 지상물건 등에 대한 명도, 철거, 수거, 인도 등의 책임과 비용은 매수자가 부담하여야 합니다.
- 바. 잔금완납일 이후 발생하는 공매목적부동산에 대한 제세공과금, 관리비 및 각종 부담금 등은 매수자가 부담합니다.
- 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 이익을 제기 하지 못합니다.

8. 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 합니다.
- 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登記되지 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.

2019년 10월 18일

국제자산신탁 주식회사