

신탁부동산 공매(입찰) 공고

1 공매목적부동산 (호수별 개별 입찰 가능)

물건 번호	소재지	면적(㎡)		용도
		전유	대지권	
1	울산광역시 남구 무거동 1593 태화강서희스타힐스 제101동 제2층 제오티205호	28.21	10.786	오피스텔
2	울산광역시 남구 무거동 1593 태화강서희스타힐스 제101동 제4층 제오티406호	30.55	11.6807	오피스텔
3	울산광역시 남구 무거동 1593 태화강서희스타힐스 제101동 제7층 제오티701호	33.55	12.8277	오피스텔

주: 공매목적부동산 및 공매관련 세부내역은 등기부등본(신탁원부) 또는 현장 확인 등을 통하여 직접 확인하시기 바랍니다. (등기부등본 상 입구나 근저당 등 제한사항이 있을 수 있으므로 꼭 확인하시기 바랍니다. 신탁사무 납부의무자로 하는 본 물건 재산세 미납에 따른 압류는 당사가 매매대금 정산시 이를 납부합니다.) 신탁 부동산 공매는 세금 체납에 따른 강제집행에 의한 공매와 관련이 없습니다.

2 차수별 입찰일시 및 최저 입찰가격 (호수별 개별 입찰 가능)

[단위: 원]

차 수	1차	2차	3차	4차	5차
입시 및 시간	18.04.04 (수) 14:00	18.04.05 (목) 14:00	18.04.06 (금) 14:00	18.04.11 (수) 14:00	18.04.12 (목) 14:00
205호	156,000,000	141,000,000	127,000,000	114,000,000	103,000,000
406호	168,000,000	151,000,000	136,000,000	123,000,000	110,000,000
701호	181,000,000	163,000,000	147,000,000	132,000,000	119,000,000
계	505,000,000	455,000,000	410,000,000	369,000,000	332,000,000
차 수	6차	7차	8차	9차	10차
입시 및 시간	18.04.13 (금) 14:00	18.04.17 (화) 14:00	18.04.18 (수) 14:00	18.04.19 (목) 14:00	18.04.20 (금) 14:00
205호	93,000,000	83,000,000	75,000,000	68,000,000	61,000,000
406호	99,000,000	90,000,000	81,000,000	73,000,000	65,000,000
701호	107,000,000	96,000,000	87,000,000	78,000,000	70,000,000
계	299,000,000	269,000,000	243,000,000	219,000,000	196,000,000

* 감정가(에이원감정평가법인) : 205호 : 120,000,000원 / 406호 : 129,000,000원 / 701호 : 139,000,000원
최초 1차 공매가는 감정가의 약 130%, 최종 10차 공매가는 감정가의 약 50% 정도임.
* 호수별 개별 입찰 가능 예시 : A는 205호를 158,000,000원에 입찰, B는 205호를 156,000,000원 406호를 168,000,000원 동시 입찰 시 205호는 A에게 낙찰, 406호는 B에게 낙찰, 701호는 유찰

- 주1: 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.
주2: 각 입찰일별 공매가 유찰된 경우에 한하여 다음 차수 공매일시 전 영업일 18시까지 신청서 전자 공매조건이상으로 수의계약이 가능합니다.
주3: 공매목적부동산이 부가치세 납부 대상일 경우, 최저 입찰가격은 부가치세 별도 금액입니다.
주4: 본 공매공고에서 매수인이 책임지는 사항 (경도 책임, 근저당 등 제한 물건 등은 매수인이 입찰 가격 외 별도의 금액으로 책임지는 조건이오니 착오 없으시기 바랍니다.)
주5: 실거래 신고(금액)에 대한 책임은 매수인이 지는 조건입니다.

3 입찰에 관한 사항

가. 공매사항

- 공매장소: 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 삼성금융플라자 20층 회의실
- 공매공고: 국제자산신탁(주) 홈페이지, 서울경제신문
- 문 의 처: 국제자산신탁(주) ☎ 02) 6202-5134

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 추측해서 재입찰하여 낙찰자를 결정합니다.
- 수 의 계 약: 공매가 유찰될 경우 전 차수 공매예정가격 이상으로 하여 수의계약을 체결할 수 있으며, 수의계약유찰자가 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 ① 낙찰된 후 매매계약이 체결되기 전까지 채무자의 변제 등으로 공매요건이 해소되는 경우 낙찰은 취소될 수 있으며 ② 당시의 고의나 중대한 과실이 없이 공매공고 등의 중대한 오류가 있는 경우에는 낙찰과 체결된 매매계약도 무효가 됩니다. 위 ① 및 ②에서 낙찰이 취소되거나 무효된 경우 또는 매매계약이 무효된 경우 입찰보증금은 이자 없이 원금만 반환합니다.
- 부가치세: 공매 부동산의 부가치세는 별도로이며, 낙찰가에서 감정가의 비율로 토지와 건물 비용을 계산한 후 건물 비용의 10%를 부가치세로 산정합니다. 부가치세는 잔금납부일에 추가로 납부하여야 합니다.

4 입찰서류

- 가. 공 통: 입찰서(당사 소정양식) 및 입찰참가자준수규칙(당사 소정양식), 입찰참가자확인 및 이행 각서(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 사용인감제 제출) 지참.
라. 대리인: 위임장(위임인 인감 날인 및 인감증명서 첨부), 대리인 신분증 및 인감 지참.
* 서류 불충분으로 입찰 불가시 당사는 책임지지 않으니 철저한 서류 검토 부탁드립니다.

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 신고수령 통보를 받은 날로

부터 3일 이내)에 회사 소정의 매매계약서에 의하여 계약을 체결하여야 합니다. 민일 계약을 체결하지 아니한 경우에는 낙찰을 무효로 하고 입찰보증금은 당사에 위약금(신탁재산)으로 귀속됩니다. 이 경우 부가치세 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(부가치세 등 포함)을 납부하여야 합니다. 민일 잔금납부기일을 지연한 경우에는 별도의 통보 없이 낙찰은 무효로 하고 입찰보증금(계약금)은 당사에 위약금(신탁재산)으로 귀속됩니다.

구분	금액	납부일
계약금	매매대금의 10%	낙찰일로부터 3영업일 이내, 입찰보증금으로 대체
잔금	매매대금의 90%	계약체결일로부터 30일 이내

7 공매참가조건

- 가. 매수자는 매매계약체결에 따른 부동산거래계약금 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, 근저당권, 소송관련사항(소유권분쟁 포함), 임차권, 유치권, 기타 이해관계인과의 민원사 항 등은 매수자가 승계하여 책임 처리하는 조건입니다.
추후 이를 이유로 계약을 해지할 수 없고 매도인은 일체의 하자담보 책임을 부담하지 않습니다. (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. 공매목적부동산으로 표시되지 않은 물건(사설물, 구조물, 기계, 장치 등 일체)과 제3자가 사설한 지상물건 등에 대한 명도, 철거, 수거, 인도 등의 책임과 비용은 매수자가 부담하여야 합니다.
바. 잔금인납일 이후 발생하는 공매목적부동산에 대한 제세공과금, 관리비 및 각종 부담금 등은 매수자가 부담합니다. 단, 아래 각 목의 경우는 각 기재된 내용에 따른다.

- 아래 -

- 1) [특히 매매대금 원납일 전후를 불문하고 매도인(신탁사)은 공매목적부동산의 관리비, 수도, 가스, 전기비를 책임지지 않으며 매수인이 현황대로 인수하여 책임지고 처리하는 조건의 매각임]
- 2) [공매목적부동산에 대한 재산세는 소유권 이전일을 기준으로 그 이전 재산세는 매도인(신탁사)가 매매대금에서 정산 지급 하기로 함] 사. 입찰일 기준으로 공매물건의 제한권리는 매수자 책임으로 정리하며, 입찰일로부터 소유권이전등기 완료일까지 추가적인 제3자의 권리침해로 인하여 소유권이전등기 불가 시에는 낙찰은 무효로 하고, 매도자는 낙찰자가 기부한 대금을 이자 없이 원금만 반환하며 이 경우 낙찰자는 일체의 이의를 제기 하지 못합니다.
아. 매수자는 관계 법령에 의거 매각 대상 물건의 매매계약허가, 토지거래허가 등의 적합 여부를 확인한 후 응찰하여야 하며, 매매계약 체결에 따른 소유권 이전 관련비용(이전비용 및 제세공과금 등)과 토지거래허가, 부동산 거래계약금, 용도변경 등 인·허가의 책임 및 추가비용은 매수자가 부담하여야 합니다.

8 유의사항

- 가. 입찰 당일 입찰장에는 입찰서류, 입찰보증금을 지참한 입찰 희망자만 입장할 수 있으니 양지하시기 바랍니다.
나. 응찰자는 공매공고, 입찰참가자 준수규칙, 매매계약서 등 입찰에 필요한 모든 사항에 관하여 입찰 이전에 완전히 이해한 것으로 간주하며, 이를 이해하지 못한 책임은 매수자에게 있습니다.
다. 현장설명명 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 권리를 행사할 수 없습니다.
바. 당시의 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 물적사항(등기부등본과 현황의 차이 등)
② 법률상 원인무효로 인한 권리상실 내지 권리제한
③ 행정상(원지, 정발, 개발제한, 기타 모든 도시계획) 권리제한
④ 권리의 일부가 타인에 의해 속함으로써 받는 권리의 제한
⑤ 등기부상 목록과 현황과의 차이
⑥ 천재 또는 비상사태로 인한 피해
⑦ 민법 제569조 내지 581조에 정한 매도인의 담보책임
⑧ 본 사업부내 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 검토 및 부동산거래계약금(계약체결일 이후 60일 이내)을 거쳐 소유권이전등기를 경료하여야 하며, 위탁자의 채납조세로 인하여 매매계약서 검토(인도 등)가 이루어지지 않는 경우 매수인의 책임과 비용부담으로 해결하여야 합니다. 이를 위반하여 매도자에게 발생한 손해에 대해 매수자는 손해배상책임을 부담합니다.
타. 예금지보호법 제21조의2의 부실관련자가 낙찰 받은 사실이 발견된 경우 낙찰을 취소(또는 해제)하고 입찰보증금(계약금)은 매도자에게 귀속됨을 알려드립니다.
파. 공매 진행은 정시에 개시할 예정입니다. 공매 개시 후에는 입찰 참가 불가하오니 공매에 참여하실 분들은 공매 개시 시간 10분 전까지 당사 회의실에 착석 부탁드립니다.

2018년 03월 23일