

신탁부동산 공매(입찰) 공고

1. 공매목적부동산

부동산주소 : 경상남도 이반성면 가산리

물건번호	주소 및 내역							
	순번	번지	지목	면적(m ²)	순번	번지	지목	면적(m ²)
1	1	1384	공장용지	5,084.0	16	1399	공원	572.3
	2	1385	공장용지	9,030.0	17	1400	공원	517.2
	3	1386	공원	2,786.8	18	1401	공원	2,607.7
	4	1387	공원	3,294.6	19	1402	대	4,031.3
	5	1388	유지	6,855.6	20	1403	주차장	3,055.2
	6	1389	잡종지	400.8	21	1404	공장용지	17,575.9
	7	1390	주차장	2,094.6	22	1405	공장용지	9,879.8
	8	1391	공장용지	12,770.4	23	1406	공장용지	23,257.8
	9	1392	공장용지	12,681.6	24	1407	공장용지	29,964.8
	10	1393	공장용지	15,079.1	25	1408	잡종지	1,472.5
	11	1394	공장용지	11,996.3	26	1409	공원	7,474.1
	12	1395	공장용지	12,352.3	27	1410	공원	1,196.8
	13	1396	공장용지	26,118.5	28	1411	도로	29,372.9
	14	1397	잡종지	60.3	29	1412	공원	1,188.0
	15	1398	공원	915.9				

주1 : 본 공매는 일괄 입찰입니다.

주2 : 공매목적부동산 및 공매 관련 세부내역은 등기부등본(신탁원부) 또는 현장 확인 등을 통하여 반드시 확인하시기 바랍니다.

주3 : 물건종류는 토지입니다.

주4 : 감정평가서상의 “제시외 건물” 도 포함합니다.(조적조 슬래브지붕 단층(수도공급시설 약30.0m²))

2. 차수별 입찰일시 및 최저 입찰가격

(단위: 천원)

회 차	제1회차	제2회차	제3회차	제4회차	제5회차	제6회차
일 시	2020.02.24. 10:00	2020.02.24. 11:00	2020.02.25. 10:00	2020.02.25. 11:00	2020.02.26. 10:00	2020.02.26. 11:00
입찰가격	52,379,169,472	47,141,268,000	42,427,154,000	38,184,453,000	34,366,020,000	30,929,431,000
유 찰						
회 차	제7회차	제8회차	공매물건번호 1번 관련하여 1회차 ~ 6회차 공매 유찰되었으며 금번 7회차 ~ 8회차 공매를 진행합니다.			
일 시	2020.03.09 10:00	2020.03.09 11:00				
입찰가격	27,836,500,000	25,052,861,000				

주1 : 온비드시스템에 공지되어 있는 “공매입찰정보 - 현장입찰기간, 개찰일시” 는 공매공고 및 실제 공매 처리 업무와 상이하며, 공매 응찰자는 반드시 각 차수별 공매 시작시간 전까지 공매장소에 입실하여야 하며, 공매 시작시간 이후에는 입실 및 공매 참가할 수 없습니다.

주2 : 전체 공매목적부동산을 일괄하여 공매 응찰하여야 합니다. 전체 물건을 공매응찰 하지 아니하고, 어느 하나의 물건만 매수할 수는 없습니다.

주3 : 본 공매공고는 신탁관계인의 사정 등에 의하여 개찰 이전에 별도 공고 없이 공매가 중지 또는 취소되거나 공고내용이 변경될 수 있으며, 이와 관련하여 당사에 일체의 이의를 제기할 수 없습니다.

주4 : 공매목적부동산에 대하여 2020.02.24. ~ 02.26.까지 제1회차부터 제6회차까지 공매를 진행하였으나, 낙찰되지 아니하여 제7회차부터 제8회차까지 입찰가격을 조정하여 공매를 진행하는 건입니다. 공매응찰자는 제7회차부터 제8회차에 해당되는 회차에 응찰을 하시기 바랍니다.

3. 입찰에 관한 사항

가. 공매사항

- 공매장소 : 우리자산신탁(주) 부산지역본부
(부산광역시 부산진구 중앙대로 640, ABL빌딩 16층)
- 공매공고 : 우리자산신탁(주) 홈페이지, 온비드 홈페이지
- 문의처 : 우리자산신탁(주) TEL 051)714-0441 / FAX 051)714-3005

나. 입찰 및 낙찰자 결정방법

- 입찰의 성립 : 일반경쟁입찰로써 1인 이상의 유효한 입찰로써 성립(단독입찰도 유효)합니다.
공매시간(입찰시간) 이후에는 공매장소에 입장할 수 없으므로 공매시간(입찰시간)을 준수하여 주시기 바랍니다.
- 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 즉석에서 재입찰하여 최고가격 입찰자를 낙찰자로 결정합니다.
- 수의계약 : 공매가 유찰될 경우 다음 차수 공매 전까지 전 차수 공매예정가격 이상으로 하여 수의계약을 체결할 수 있으며, 수의계약응찰자가 2인 이상일 경우 최고가 응찰자와 수의계약을 체결합니다. **최종 회차까지 공매를 진행한 후 유찰되는 경우에 최종 회차의 입찰가격 이상으로 수의계약 할 수 있습니다.**
- 취소 등 확인 : 본 입찰은 당사 사정 발생 시 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. 또한 ③입찰일로부터 소유권이전등기 완료일까지 추가적인 제3자의 권리침해(가압류, 가처분, 소유권이전등기말소 소송 등)로 인하여 매매계약의 이행 또는 소유권이전이 불가능하다고 매도자가 판단하는 경우, 매매계약은 무효로 합니다. 위 ① 내지 ③에서 낙찰이 취소되거나 무효가 된 경우 또는 매매계약이 무효가 된 경우 매도자는 매수자가 기 납부한 매매대금을 이자 없이 원금만 반환하며 이에 대하여 매수자는 매도자에게 민형사상 일체의 이의를 제기하지 못합니다.

4. 입찰서류

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

5. 입찰보증금

입찰금액의 10% 이상 현금 또는 금융기관(우체국 포함)이 발행한 자기앞수표를 입찰서와 동봉하여 제출(입찰함에 투입)하며, 입찰결과 유찰자의 입찰보증금은 즉시 반환합니다.

6. 계약체결 및 대금납부

- 가. 낙찰자는 낙찰일로부터 **5영업일** 이내(토지거래허가 또는 신고대상물건은 주무관청으로부터 허가 또는 신고수리 통보를 받은 날로부터 5일 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 합니다. 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 계약체결 시 매매대금으로 대체되며, 계약체결일로부터 30일 이내에 잔금을 포함한 매매대금 전액(부가가치세 등 포함)을 납부하여야 합니다. 만일 잔금납부기일을 지연한 경우에는 별도의 통보 없이 낙찰은 무효로 하고 입찰보증금(계약금)은 당사에 위약금(신탁재산)으로 귀속됩니다.

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

7. 구매참가조건

- 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 구매물건의 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 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. 구매목적부동산으로 표시되지 않은 물건(시설물, 구조물, 기계, 장치 등 일체)과 제3자가 시설한 지상 물건 등에 대한 명도, 철거, 수거, 인도 등의 책임과 비용은 매수자가 부담하여야 합니다.
- 바. 구매목적부동산에 발생하는 제세공과금 및 전기료 등 각종부담금 비용 일체(연체로 포함)는 소유권이전과 관계없이 매수자가 부담합니다. 단, 법률에 의거 매도자를 납부의무자로 하는 세금 중 환경개선부담금, 교통유발부담금, 재산세, 종합부동산세는 **잔금 납부일**을 기준으로 이전은 매도자가, 이후는 매수자가 부담합니다.
- 사. 입찰일 기준으로 구매물건의 제한권리는 매수자 책임으로 정리하되, 입찰일로부터 소유권이전등기 완료일까지 추가적인 제3자의 권리침해로 인하여 소유권이전이 불가 시에는 낙찰은 무효로 하고, 매도자는 낙찰자가 기 납부한 대금을 이자 없이 원금만 반환하며 이 경우 낙찰자는 일체의 이의를 제기 하지 못합니다.

8. 임대차 및 인도·명도책임 등 제한사항

- 가. 구매목적물에 임대차가 존재하는 경우, 실제 임대차 권리관계는 관할주민센터(세무서) 전입세대열람(등록사항 열람) 및 탐방조사 등의 방법으로 매수인이 직접 매수인의 책임과 비용으로 사전 조사하여야 합니다.
- 나. 구매목적부동산에는 우리자산신탁(주)의 동의 없이 위탁자와 임대차계약 등을 원인으로 점유하고 있는 점유자가 있을 수 있으며 신탁등기 이후에 전입신고되어 있는 자 또는 점유자는 신탁부동산에 대항력은 없으나, 구매 응찰 및 낙찰자의 책임과 비용으로 건물 명도 등의 법률 절차를 이행해야 합니다.
- 다. 당사는 매수인에게 구매목적부동산을 현 상태 그대로 소유권이전 서류만을 교부하며, 하자 및 사용 가능 여부, 등에 대하여 민·형사상 일체의 책임을 부담하지 아니합니다.

9. 진주 가산일반산업단지 관리기본계획

- 가. 구매목적부동산은 산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률에 따라 진주시 고시 제2016-132호로 고시된 “진주 가산일반산업단지” 내 조성용지입니다. (진주 가산일반산업단지 관리기본계획 고시문 별첨)
- 나. 매수자는 산업입지및개발에관한법률 시행규칙 제6조의3(준공된 단지의 개발절차 등) 제1항 내지 제3항에서 정하는 사업시행자 지정(대교엔지니어링(주)에서 매수자로 변경), 실시계획 변경, 등의 법률적인 절차를 진주시와 협의하여 반드시 이행하여야 합니다.
- 다. 구매목적부동산은 “진주 가산일반산업단지 관리기본계획” (이하 “관리기본계획” 이라 한다)에 따라 택지조성 및 준공인가를 진주시로부터 득한 용지로서 현재까지 “관리기본계획” 에 따라 조성된 용지를 제3자에게 현재의 사업시행자 대교엔지니어링(주) 또는 우리자산신탁(주)가 분양(매매)한 사실이 없습니다.
- 라. 매수자는 “본향 제나호” 에서 정하는 사업시행자 지정 등의 법률적인 절차가 이행되기 이전에도 “관리기본계획” 및 관련 법령에서 정하는 사업시행자가 수행하여야 하는 제반 업무를 진주시와 협의하여 적법하게 수행하여야 합니다.
- 마. 응찰자(매수자)는 “관리기본계획” 에서 정하는 업종별 배치계획과 입주 대상 업종을 정확하게 확인하여야 하며, “관리기본계획” 에 부합한 용지 분양과 사용계획을 수립하여야 합니다. “관리기본계획” 에서 허용하는 업종 이외의 업종은 입주가 금지되므로 각별히 유의하시기 바라며, 산업집적활성화 및 공장설

- 법에 관한 법률에서 정하는 규정의 입주자격을 갖춘 자와 매매계약 및 입주할 수 있도록 하여야 합니다.
- 바. 우리자산신탁(주)는 공매목적부동산에 대한 수탁자로서 “관리기본계획”에 따라 조성된 모든 용지를 매각하는 바, 응찰자(매수자)가 “관리기본계획”을 숙지하지 못하였거나 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 또는 산업입지 및 개발에 관한 법률 등의 관련 법률을 이행하지 못하여 발생하는 제반 사항에 대하여 행정적·법률적인 일체의 책임을 부담하지 아니합니다.
 - 사. 응찰자(매수자)는 “본조 제바항”과 같이 “관리기본계획”을 숙지하지 못하였거나 관련 법령을 이행하지 아니하여(이행할 수 없는 사항을 포함함) 발생할 수 있는 행정적·법률적인 제반 사항을 원인으로 부동산매매계약을 무효로 주장하는 일체의 행위를 할 수 없음을 명확히 수인하고, 본 공매절차에 응찰 및 매매계약을 체결하여야 합니다.

10. 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 등기되지 않은 임대차
- 아. 본 공매공고는 신탁관계인의 사정 등에 의하여 별도 공고 없이 임의로 취소 또는 변경할 수 있고, 공매 물건의 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 30일 이내)**를 거쳐 소유권이전등기를 경료하여야 하며, 위탁자의 채납조세로 인하여 매매계약서 검인이나 등기접수가 거부되는 경우 매수인의 책임과 비용부담으로 해결하여야 합니다.
- 타. 공매관련 기타내용은 당사 인터넷 홈페이지 “공매정보”에서 확인바랍니다.

2020년 02월 28일

우리자산신탁 주식회사