

신탁부동산 공매(입찰) 공고

1. 공매목적부동산

- 경상남도 창원시 마산회원구 양덕동 15-27 경민인터빌

물건번호	호수	물건번호	호수	물건번호	호수	물건번호	호수
1	601	9	610	17	618	25	626
2	602	10	611	18	619	26	627
3	603	11	612	19	620	27	628
4	604	12	613	20	621	28	629
5	605	13	614	21	622	29	630
6	607	14	615	22	623	-	
7	608	15	616	23	624		
8	609	16	617	24	625		

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

2. 차수별 입찰일시 및 최저입찰가격

[단위 : 원/VAT포함]

물건번호	일시	2020.04.06(월)		2020.04.07(화)		2020.04.08(수)
		1회차	2회차	3회차	4회차	5회차
		10:00	11:00	10:00	11:00	10:00
1	601	40,700,000	36,700,000	33,100,000	29,800,000	26,900,000
2	602	53,500,000	48,200,000	43,400,000	39,100,000	35,200,000
3	603	52,500,000	47,300,000	42,600,000	38,400,000	34,600,000
4	604	55,700,000	50,200,000	45,200,000	40,700,000	36,700,000
5	605	125,200,000	112,700,000	101,500,000	91,400,000	82,300,000
6	607	52,500,000	47,300,000	42,600,000	38,400,000	34,600,000
7	608	79,200,000	71,300,000	64,200,000	57,800,000	52,100,000
8	609	54,600,000	49,200,000	44,300,000	39,900,000	36,000,000
9	610	91,000,000	81,900,000	73,800,000	66,500,000	59,900,000
10	611	61,000,000	54,900,000	49,500,000	44,600,000	40,200,000
11	612	61,000,000	54,900,000	49,500,000	44,600,000	40,200,000
12	613	64,200,000	57,800,000	52,100,000	46,900,000	42,300,000
13	614	76,000,000	68,400,000	61,600,000	55,500,000	50,000,000
14	615	93,100,000	83,800,000	75,500,000	68,000,000	61,200,000
15	616	119,900,000	108,000,000	97,200,000	87,500,000	78,800,000
16	617	87,800,000	79,100,000	71,200,000	64,100,000	57,700,000
17	618	118,800,000	107,000,000	96,300,000	86,700,000	78,100,000
18	619	91,000,000	81,900,000	73,800,000	66,500,000	59,900,000
19	620	83,500,000	75,200,000	67,700,000	61,000,000	54,900,000
20	621	86,700,000	78,100,000	70,300,000	63,300,000	57,000,000
21	622	85,600,000	77,100,000	69,400,000	62,500,000	56,300,000
22	623	72,800,000	65,600,000	59,100,000	53,200,000	47,900,000
23	624	62,100,000	55,900,000	50,400,000	45,400,000	40,900,000
24	625	65,300,000	58,800,000	53,000,000	47,700,000	43,000,000
25	626	88,900,000	80,100,000	72,100,000	64,900,000	58,500,000
26	627	56,800,000	51,200,000	46,100,000	41,500,000	37,400,000
27	628	55,700,000	50,200,000	45,200,000	40,700,000	36,700,000
28	629	56,800,000	51,200,000	46,100,000	41,500,000	37,400,000
29	630	79,200,000	71,300,000	64,200,000	57,800,000	52,100,000

주1 : 본 공매공고는 신탁관계인의 사정등에 의하여 개찰 이전에 별도 공고없이 공매가 중지 또는 취소되거나 공고내용이 변경될 수 있으며, 이와 관련하여 당사에 일체의 이의를 제기할 수 없습니다.

주2: 본 공매공고에서 매수인이 책임지는 사항(명도 책임, 제한 물권 등)은 **매수인이 입찰가격 외 별도의 금액으로 책임지는 것**이니 착오 없으시기 바랍니다.

주3: 실거래 신고(금액)에 대한 책임은 매수인이 지는 조건입니다.

3. 입찰에 관한 사항

가. 공매사항

- 공매 입찰장소 : 우리자산신탁(주) 부산지역본부(부산광역시 부산진구 중앙대로 640, ABL빌딩 16층)
- 공매공고 : 우리자산신탁(주) 홈페이지, 경남신문
- 문 의 처 : 우리자산신탁(주) TEL. 051) 714-0440 / FAX. 051) 714-3005

나. 입찰 및 낙찰자 결정방법

• 입찰의 성립 : 일반경쟁입찰로써 1인 이상의 유효한 입찰로써 성립(단독입찰도 유효)하며, **공매시간(입찰시간) 이후에는 공매장소에 입장할 수 없으므로 공매시간(입찰시간)을 준수하여 주시기** 바랍니다.

- 입찰의 방식 : 물건번호별 개별입찰 하여야 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.
- 수 의 계 약 : 공매가 유찰될 경우 전 차수 공매예정가격 이상으로 하여 선착순으로 수의계약을 체결할 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 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. 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 무효된 경우 또는 매매계약이 무효된 경우 매도자는 매수자가 기 납부한 매매대금을 이자 없이 원금만 반환하며 이에 대하여 매수자는 매도자에게 민형사상 일체의 이의를 제기하지 못합니다.
- 부가가치세 : 본 공매 부동산의 부가가치세는 포함(과세대상인 경우에 한함)입니다. 부가가치세 납부에 따른 세금계산서는 발급주체로부터 교부 받으시기 바랍니다.

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 사용인감제 제출) 지참.
- 라. 대리인 : 위임장(위임인 인감 날인) 및 대리인 신분증(사본) 지참.

5. 입찰보증금

- 가. 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 불가한 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.
- 다. 매수인은 매매대금 중 부가가치세 납부에 따른 세금계산서를 발급주체로부터 교부받아야 합니다.

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

주 : 각 부가가치세 포함(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 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. 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. 공매목적부동산에 발생하는 관리비, 수도료, 전기료, 제세공과금 등 각종부담금 비용 일체(연체료 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.[시기를 불문하고 매도인(신탁사)은 공매목적부동산의 관리비, 수도, 가스, 전기료 등 신탁부동산을 관리·운영하기 위하여 발생하는 일체의 비용에 대하여 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 기 납부한 대금을 이자 없이 원금만 반환하며 이 경우 낙찰자는 일체의 이의를 제기 하지 못합니다.

8. 권리제한사항

- 가. 2020.03.20. 기준 공매물건 전입세대열람 결과, 공매대상부동산 중 신탁등기 전 616호, 신탁등기 후 613호, 615호, 617호, 618호, 619호, 620호, 621호, 622호, 623호, 624호, 625호에 대하여 우리자산신탁(주)의 동의 없이 전입신고가 되어있음을 알려드리며, 2020.03.20. 이후로 우리자산신탁(주)의 동의 없이 전입신고가 되어 있을 수 있음을 참고하시기 바랍니다. 아울러 본 내용은 참고사항일 뿐 실제상황과 다를 수 있으므로 응찰자가 공매응찰 전에 직접 현장 방문하여 조사 및 확인하여야 하며 이와 관련하여 발생하는 모든 문제 해결에 대한 책임(인도 및 명도) 및 비용은 응찰자 부담으로 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 낙찰

은 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, **영업권 등**) 권리제한 및 **인허가 사항**
 - 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 **30일** 이내)를 거쳐 소유권이전등기를 경료하여야 하며, 위탁자의 체납조세로 인하여 매매계약서 검인이나 등기접수가 거부되는 경우 매수인의 책임과 비용부담으로 해결하여야 합니다.

2020년 3월 27일

우리자산신탁 주식회사