

신탁부동산 공개매각 공고

1. 공매 부동산의 개요, 입찰 일시 및 최저 입찰가격

■ 물건 소재지 : 서울특별시 성북구 동선동1가 1-2번지 외 2필지 외 구분건물

물건번호	층	호수	토지(m ²)	건물(m ²)	비고
1	지하1층	각 해당층 신탁부동산 전체호수	감정평가서(세부내역) 참조. [하나감정, 한국감정원]	구분건물 271개호	
2	지하2층				
3	1층				
4	2층				
5	3층				

※ 최저 입찰가격은 부가가치세가 포함된 금액이며, 공매 목적 부동산 및 공매 관련 세부 내역은 당사에서 확인하여야 합니다.

※ 상기 공매물건은 일괄 입찰하며, 공매대상 부동산 세부내역은 등기부등본 또는 감정평가서(홈페이지), 현장 확인 등을 통하여 직접 확인하시기 바랍니다.

※ 상기 입찰일시는 입찰당일 현장상황에 따라 다소 변동될 수 있습니다.

■ 입찰 일시 및 최저입찰가

(단위:원, 부가세 포함)

물건번호	2015.12.08(화) / 1회차(14:00)	2015.12.10(목) / 2회차(14:00)	2015.12.15(화)/ 3회차(14:00)	2015.12.17(목) / 4회차(14:00)
	최저입찰가	최저입찰가	최저입찰가	최저입찰가
1	2,851,000,000	2,566,000,000	2,309,000,000	2,229,000,000
2	1,095,000,000	985,000,000	887,000,000	856,000,000
3	4,162,000,000	3,746,000,000	3,372,000,000	3,255,000,000
4	4,463,000,000	4,017,000,000	3,615,000,000	3,490,000,000
5	3,666,000,000	3,300,000,000	2,970,000,000	2,867,000,000

2. 공매장소

■ 서울특별시 강남구 테헤란로 419 삼성금융프라자 빌딩 20층(삼성동) 대회의실 국제자산신탁(주) 문의처 : 02)6202-3076

3. 공매방법 : 일반경쟁입찰(단독응찰도 유효, 일괄매각)

가. 회차별 최저 입찰가격 이상 최고 입찰자에게 낙찰하며 단독응찰도 유효합니다.

나. 최고가 동일 입찰이 2인 이상의 경우 즉시 추첨으로 낙찰자를 결정합니다.

다. 공매가 유찰된 경우 직전 회차 최저입찰가격 이상으로 수의계약을 체결할 수 있으며, 수의계약 응찰자가 2인 이상일 경우 최고가 응찰자와 수의계약을 체결합니다.

라. 상기 공고된 공매는 당사의 사정에 따라 전체 차수를 진행하지 않고 중단될 수 있으며, 낙찰된 後 또는 매매계약 체결 前·後 또는 소유권이전 前이라도 공매 개시 요건이 해소되면 공매 및 낙찰은 취소될 수 있습니다.(단, 입찰보증금은 이자 없이 반환합니다.)

4. 공매참가조건

가. 당사는 신탁부동산 매각에 따른 소유권이전의 책임만 부담하며, 기타 본 부동산과 관련된 타인에게 속하는 제반권리로 인한 제한사항은 매수자가 책임 부담하는 조건입니다.

나. 본 목적부동산에 존재할 수 있는 제한물권, 임의경매사건, 소송관련사항(소유권분쟁 포함), 지상권, 임차권, 유치권, 기타 이해관계인과의 민원사항 등은 매수

자가 승계하여 책임처리하는 조건입니다.(상가건물임대차보호법상 건물의 인도와 사업자등록의 요건을 갖추고 있는 임차인이 있을 시 낙찰자는 매각대금 외에 임차보증금을 별도로 인수하여야 하는 경우가 생길 수 있으므로 임대차 관계 등에 대하여는 입찰자 책임 하에 사전조사하고 입찰에 응하시기 바랍니다.)

- 다. 공매목적물로 표시되지 않은 물건(시설물, 구조물, 기계, 장치 등 일체)과 제3자가 시설한 지상물건 등이 있을 때에는 그에 대한 명도, 철거, 수거, 인도의 책임과 비용은 매수자가 부담하여야 합니다.
- 라. 소유권이전과 관계없이 신탁전후 발생한 매매목적물에 대한 조세공과금, 관리비 각종 부담금 등은 매수자 부담입니다.(잔금완납일 이후 고지서 발급분 포함)
- 마. 매수자는 부동산거래계약신고의 책임 및 소유권이전 관련비용(이전비용 및 제세공과금 등)을 부담하여야 합니다.
- 바. 현재 공매목적물과 관련하여 소송 관련사항은 매수자가 승계하여 책임 처리하는 조건입니다.
- 사. 매매계약 체결시 매수자의 책임으로 공매부동산의 보존행위를 하여야 합니다. 따라서 매수자는 매매계약 이후의 추가적인 제3자의 권리침해에 대해 일체의 이의를 제기 하지 못합니다.

5. 입찰보증금

입찰금액 10% 이상의 현금 또는 당일 교환결제가 가능한 금융기관 또는 우체국발행 자기앞수표를 입찰서와 동봉 납부하여야 합니다.(단, 추심료가 소요되는 자기앞수표는 추심료를 납부하여야 합니다.)

6. 계약체결 및 대금납부방법

- 가. 계약금은 입찰보증금으로 대체합니다.
- 나. 낙찰자는 낙찰 후 5일 이내에 회사 소정의 매매계약서에 의하여 계약을 체결하여야 하며 낙찰 후 5일 이내에 응하지 않을 경우에는 낙찰은 무효로 하고 입찰보증금은 당사에 귀속됩니다. 단, 관계법령의 제정·개정 및 천재지변을 원인으로 계약 체결이 불가능한 경우에는 낙찰을 무효로 하고 입찰보증금은 이자없이 반환합니다.
- 다. 매매계약 체결후 60일 이내에 잔금을 포함한 매매대금 전액을 납부하여야 하며, 미납시 별도의 통보 없이 낙찰은 무효로 하고 입찰보증금(계약금)은 당사에 귀속됩니다.

7. 소유권이전

- 가. 입찰일 기준으로 공매물건의 모든 제한권리는 매수자 책임으로 정리합니다.
- 나. 매매계약 체결에 따른 소유권이전 등기비용과 책임은 매수자가 부담합니다.
- 다. 토지거래허가 등 소유권이전과 관련한 사항은 매수자가 확인하여야 합니다.
- 라. 매수자는 공매물건의 현상 그대로를 인수하며, 기존 이해관계자들의 정리는 매수자 책임으로 합니다.

8. 입찰신청서류

- 가. 공통 : 입찰서(당사 소정 양식), 입찰참가자격 확인 및 이행각서(우선수익자 소정 양식)대리인의 경우는 위임장 및 대리인 신분증, 도장 지참
- 나. 법인 : 법인 인감증명서, 법인 등기부등본 각 1부
- 다. 개인 : 인감증명서, 주민등록등본 각 1부

9. 유의사항

- 가. 입찰당일 입찰장에는 입찰서류, 입찰보증금을 지참한 입찰 희망자만 입장할 수 있으니 양지하시기 바랍니다.
- 나. 공매목적물의 제세공과금 및 관리비, 인도 및 명도, 제한사항(근저당권, 가압류, 가처분, 및 지상권, 유치권 등)일체의 법률적, 사실적 제한사항 및 권리관계

말소는 매수자가 부담하며 당사는 책임지지 않습니다.

- 다. 매수자는 공매 부동산의 현황대로 인수하는 조건으로, 공매부동산의 제세공과금 및 관리비(기발생분 및 체납분 포함), 인도 및 명도, 제한사항(근저당권, 가압류, 가처분 및 지상권, 유치권, 무단점유 등)일체의 법률적, 사실적 제한사항 및 권리관계 말소는 매수자가 부담하며 당사는 책임지지 않습니다.
- 라. 응찰자는 공매공고, 입찰자 준수사항(입찰 전 당사 비치), 매매계약서 등 입찰에 필요한 사항을 완전히 이해한 것으로 간주하며, 이에 이해하지 못한 책임은 응찰자에게 있습니다.
- 마. 매도자는 매각부동산에 관한 다음 각 호에 열거하는 사항에 대하여는 책임을 지지 아니하므로, 응찰자는 반드시 아래의 사항에 대하여 사전에 직접 파악하여 응찰하시기 바랍니다.
 - 1) 매각부동산의 현황과 공부상 수량의 차이 및 물적하자
 - 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 매도자의 담보책임
 - 8) 본 공매부동산 내의 유치권 및 등기되지 않은 임대차
- 바. 본 공매공고는 신탁관계인의 사정 등에 의하여 별도 공고없이 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.
- 사. 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.
- 아. 현장설명은 별도로 실시하지 않으며, 미확인으로 인한 책임은 매수자에게 있습니다.
- 자. 입찰일 기준으로 공매물건의 제한권리는 매수자 책임으로 정리하되, 입찰일로부터 소유권 이전등기 완료일까지 추가적인 제 3자의 권리침해로 인하여 소유권이전이 불가 시에는 매도자 책임으로 정리합니다. 단, 소유권이전등기 완료일까지 매도자가 정리하지 못 할 경우에는 낙찰은 무효로 하고, 매도자는 낙찰자가 기납부한 대금을 이자없이 원금만 반환하며 이 경우 낙찰자는 일체의 이의를 제기할 수 없습니다.
- 차. “예금자보호법” 제21조의2의 부실관련자가 낙찰 받은 사실이 발견될 경우 낙찰은 취소하고 입찰보증금(계약시 계약금)은 매도자(또는 우선수익자)에게 귀속되며, 소유권 이전 이후 발생한 자산운용수익 및 제3자 양도 시 발생한 매매차익에 대해서도 매도자(또는 우선수익자)에게 배상하여야 함.
- 카. 부가가치세 납부에 따른 세금계산서는 발급주체(당사는 발급 주체가 아니며, 신탁계약서상 우선수익자)로부터 교부 받기 바랍니다.
- 타. 공매목적물의 일부는 각 호별 경계표지 및 건물번호 표지가 미설치 또는 소멸되어 구분소유권이 성립될 수 없고, 인접하는 건물 부분의 등기명의자와 공유하는 물건인 경우가 있는바(감정평가서 참조), 해당 건물 부분에 대하여는 그 공유지분이 공매대상이 됩니다. 위와 같은 공매목적물의 구조상의 구분 소멸여부는 매수자가 직접 조사·확인할 사항입니다. 매수자는 자신의 책임과 부담으로 위 건물부분에 대한 공유지분 등기(인접하는 건물부분까지 공매대상인 경우 전체에 대한 구분소유권 등기)를 경료하거나, 건축물대장 현황에 따라 경계표지 및 건물번호 표지를 설치하여 구분건물로서의 소유권을 확보하여야 하며, 위와 같은 구조상의 구분 소멸을 이유로 매매계약 (일부)취소 또는 (일부)해제, 매매대금 감액 청구, 손해배상 청구 등을 할 수 없습니다.

2015년 11월 25일
국제자산신탁 주식회사