

신탁부동산 공매 공고

1. 공매목적부동산

물건번호	소재지	토지면적(m ²)	건물면적(m ²)	비고
1	서울특별시 종로구 묘동 53, 56, 59-8	2,009.1	15,264.7	일괄매각

※ 공매목적부동산 및 공매관련 세부내역은 당사에서 확인하여야 합니다.

2. 입찰일시(예정) 및 최저 입찰가격

(단위:원, 부가세별도)

회 차	입찰일시	최저입찰가격(공매예정가)		
		토지가	건물가	합계
1차	2014.08.28 11:00	46,664,000,000	14,036,000,000	60,700,000,000
2차	2014.09.04 11:00	44,331,000,000	13,334,000,000	57,665,000,000
3차	2014.09.18 11:00	42,115,000,000	12,667,000,000	54,782,000,000
4차	2014.09.25 11:00	40,009,000,000	12,034,000,000	52,043,000,000
5차	2014.10.02 11:00	39,515,000,000	11,885,000,000	51,400,000,000

3. 공매장소 : 서울특별시 강남구 삼성동 142-43 삼성금융플라자 20층 대회의실
국제자산신탁 (주) 문의처 : 02) 6202-3056

4. 공매방법 : 일반경쟁입찰(단독응찰도 유효, 일괄매각)

- 1) 공매예정가격 이상 최고가 응찰자에게 낙찰하며 단독응찰도 유효합니다.
- 2) 최고가 동일 입찰이 2인 이상의 경우 즉시 추첨으로 낙찰자를 결정합니다.
- 3) 공매가 유찰될 경우 전 차수 공매예정가격 이상으로 하여 수의계약을 체결할 수 있으며, 수의계약응찰자가 2인 이상일 경우 최고가 응찰자와 수의계약을 체결합니다.
- 4) 상기 공고된 공매는 당사의 사정에 따라 전체 차수를 진행하지 않고 중단될 수 있으며, 낙찰된후 매매계약체결전·후, 소유권이전 전이라도 공매개시 요건이 해소되면 공매 및 낙찰은 취소될 수 있음. 단, 입찰보증금은 이자없이 반환합니다.

5. 공매참가조건

- 1) 당사는 상기 1항 부동산목록의 매각에 따른 소유권이전의 책임만 부담하며, 기타 본 부동산과 관련된 타인에게 속하는 제반권리로 인한 제한사항은 매수자가 책임부담하는 조건입니다.
- 2) 본 목적부동산에 존재하고 있거나 발생할 수 있는 제한물권, 임의경매사건(서울중앙지법2012타경26368호외 다수), 소송관련사항(소유권 분쟁 포함), 지상권, 임차권, 유치권, 기타 이해관계인과의 민원사항 등 민·형사적 법적책임에 대하여 모두 매수자가 승계하여 책임 처리하는 조건입니다.
(주택임대차보호법상 주택의 인도와 주민등록 전입신고의 요건 및 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.)
- 3) 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 매수

자가 부담하여야 합니다.

- 4) 소유권이전과 관계없이 신탁전후 발생한 매매목적물에 대한 조세공과금, 관리비 각종 부담금 등은 매수자 부담입니다. (잔금완납일 이후 고지서 발급분 포함)
- 5) 매수자는 부동산거래계약신고의 책임 및 소유권이전 관련비용(이전비용 및 체세공과금 등)을 부담하여야 합니다.
- 6) 공고일 현재 공매목적물과 관련하여 소송 및 임의경매 진행 중이며, 소송 및 임의경매 관련사항은 매수자가 승계하여 책임 처리하는 조건입니다.
(가) 서울중앙지법2013가합55558 추가공사대금, 서울고등법원2014라20200 분양및임대 개시등가처분 외
(나) 서울중앙지법2012타경26368 외

6. 입찰보증금

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

7. 계약체결 및 대금납부방법

- 1) 계약금은 입찰보증금으로 대체합니다.
- 2) 낙찰자는 낙찰 후 5영업일 이내에 회사 소정의 매매계약서에 의하여 계약을 체결하여야 하며 낙찰 후 5영업일 이내에 응하지 않을 경우에는 낙찰을 무효로 하고 입찰보증금은 당사에 귀속됩니다. 단, 관계법령의 제정·개정 및 천재지변을 원인으로 계약 체결이 불가능한 경우에는 낙찰을 무효로 하고 입찰보증금은 이자없이 반환합니다.
- 3) 매매계약 체결후 60일 이내에 매매대금을 납부하여야 합니다.

구분	금액	납부일
계약금	매매대금의 10%	입찰보증금으로 대체
잔금	매매대금의 90%	계약체결일로부터 60일 이내

8. 소유권이전

- 1) 입찰일 기준으로 공매물건의 모든 제한권리는 매수자 책임으로 정리합니다.
- 2) 매매계약 체결에 따른 소유권이전 등기비용과 책임은 매수자가 부담합니다.
- 3) 토지거래허가 등 소유권이전과 관련한 사항은 매수자가 확인하여야 합니다.
- 4) 매수자는 공매물건의 현상 그대로를 인수하며, 기존 이해관계자들의 정리는 매수자 책임으로 합니다.

9. 입찰신청서류

- 1) 공통 : 입찰서(당사 소정 양식), 대리인의 경우는 위임장 및 대리인 신분증, 도장 지참
- 2) 법인 : 법인 인감증명서, 법인 등기부등본 각 1부
- 3) 개인 : 인감증명서, 주민등록등본 각 1부

10. 유의사항

- 1) 입찰당일 입찰장에는 입찰서류, 입찰보증금을 지참한 입찰 희망자만 입장할 수 있으니

양지하시기 바랍니다.

- 2) 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. 단, 우선수익권자가 보유하고 있는 근저당권은 전부 말소하는 것으로 합니다.
- 3) 본 건 건물 중 옥탑부분은 등기부등본상 미등재되어 있으나 일반건축물대장상 등재되어 있어 일반건축물대장상 면적을 기준으로 하였습니다.
- 4) 매수자는 공매 부동산의 현황대로 인수합니다.
- 5) 응찰자는 공매공고, 입찰자 준수사항(입찰 전 당사 비치), 매매계약서 등 입찰에 필요한 사항을 완전히 이해한 것으로 간주하며, 이에 이해하지 못한 책임은 응찰자에게 있습니다.
- 6) 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
- 6) 응찰자는 공매공고, 입찰자 준수사항(입찰 전 당사 비치), 매매계약서 등 입찰에 필요한 사항을 완전히 이해한 것으로 간주하며, 이에 이해하지 못한 책임은 응찰자에게 있습니다.
- 7) 본 공매금액은 부가가치세 별도 금액이며, 부가가치세 포함시 실납부액이 증가됨을 알려드리오니 유의하시기 바랍니다.
- 8) 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.
- 9) 유찰된 경우 다음 공매 개시전까지 전화차 공매조건이상으로 수의계약 할 수 있습니다.
- 10) 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.
- 11) 신탁전후 발생한 매매목적물에 대한 조세공과금, 관리비 각종 부담금 등은 매수자 부담입니다.(잔금완납일 이후 고지서 발급분 포함)
- 12) 현장설명은 별도로 실시하지 않으며, 미확인으로 인한 책임은 매수자에게 있습니다.
- 13) 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.

2014년 8월 19일
국제자산신탁 주식회사