

신 택 부 동 산 공 매 공 고(안)

1. 공매대상물건

1동의 건물의 표시

인천광역시 서구 연희동 796-12 지젤엠청라

[도로명주소]인천광역시 서구 청라에메랄드로 99

전유부분의 건물의 표시

1. 건물의 번호 : 제1층 제069호[고유번호:1201-2017-034193]

구조 및 면적 : 철근콘크리트조.철골조 31.92㎡

전유부분의 대지권의 표시

토지의 표시

1.인천광역시 서구 연희동 796-12 대 10995.6㎡

대지권의 종류: 소유권 대지권의 비율: 10995.6분의 11.054

1동의 건물의 표시

인천광역시 서구 연희동 796-12 지젤엠청라

[도로명주소]인천광역시 서구 청라에메랄드로 99

전유부분의 건물의 표시

1. 건물의 번호 : 제1층 제070호[고유번호:1201-2017-034194]

구조 및 면적 : 철근콘크리트조.철골조 30.4㎡

전유부분의 대지권의 표시

토지의 표시

1.인천광역시 서구 연희동 796-12 대 10995.6㎡

대지권의 종류: 소유권 대지권의 비율: 10995.6분의 10.527

2. 인터넷 입찰일시 및 차수별 최저입찰금액

[단위: 원]

구분	공매일자	개찰일자	최저입찰금액 (VAT별도)	비고	VAT
1차	2019-09-23 (10:00 ~ 18:00)	2019-09-24 (09:30)	1,472,000,000	우선수익권 한도금액의 150%	103,231,360
2차	2019-09-24 (10:00 ~ 18:00)	2019-09-25 (09:30)	1,325,000,000	전회차 최저매매가격의 90% 이상금액	92,922,250
3차	2019-09-25 (10:00 ~ 18:00)	2019-09-26 (09:30)	1,193,000,000	전회차 최저매매가격의 90% 이상금액	83,665,090
4차	2019-09-26 (10:00 ~ 18:00)	2019-09-27 (09:30)	1,074,000,000	전회차 최저매매가격의 90% 이상금액	75,319,620
5차	2019-09-27 (10:00 ~ 18:00)	2019-09-30 (09:30)	967,000,000	전회차 최저매매가격의 90% 이상금액	67,815,710
6차	2019-09-30 (10:00 ~ 18:00)	2019-10-01 (09:30)	871,000,000	전회차 최저매매가격의 90% 이상금액	61,083,230
7차	2019-10-01 (10:00 ~ 18:00)	2019-10-02 (09:30)	784,000,000	전회차 최저매매가격의 90% 이상금액	54,981,920
8차	2019-10-02 (10:00 ~ 18:00)	2019-10-04 (09:30)	706,000,000	전회차 최저매매가격의 90% 이상금액	49,511,780
9차	2019-10-04 (10:00 ~ 18:00)	2019-10-07 (09:30)	650,000,000	전회차 최저매매가격의 90% 이상금액	45,584,500

※ 유찰시 전 회차 가격의 10% 이내 범위에서 차감하며, 입찰가격은 10만원 이하는 절상합니다.

- ※ 각 차수별 공매실시 후, 다음 공매차수 공매실시 전까지 전차 공매조건으로 수의계약 가능합니다.
(단, 신탁부동산 관계인의 요청에 따라 공매가 중지될 수 있습니다.)
- ※ 본 공매물건, 공매일시 및 최저공매예정가격은 당사의 사정으로 변경될 수 있습니다.

3. 공매사항

- 1) 공매장소 : 인터넷 전자입찰(www.onbid.co.kr)
- 2) 명도책임 : 공매목적물에 대한 인도 및 명도 책임은 매수자 부담
- 3) 공매방법
 - 본 공매입찰은 한국자산관리공사(KAMCO)가 관리·운영하는 전자자산처분시스템(온비드)을 이용한 인터넷 전자입찰로 입찰참가자는 입찰참가전에 반드시 온비드에 회원가입 및 실명확인을 위한 공인인증서를 등록하여야 하며, “온비드”이용방법 및 인터넷 입찰참가자 준수규칙 등을 준수하여야 합니다.
 - 입찰의 성립 : 공개경쟁입찰 방식으로 1인 이상의 유효한 입찰로서 성립합니다.
 - 낙찰자 결정 : 최저매매가격 이상 응찰자중 최고금액 응찰자에게 낙찰합니다. 다만, 최고금액 입찰자가 2인 이상인 경우에는 온비드 시스템에 의한 무작위 추첨으로 낙찰자를 결정합니다.
(입찰자는 낙찰여부를 온비드의 입찰결과 화면 등을 통하여 직접 확인할 수 있습니다.)
- 4) 보증금
 - 입찰금액의 10% 이상을 인터넷입찰마감시간 전까지 “온비드”지정 계좌에 입금하여야 합니다.(공매개찰 결과 유찰자의 입찰보증금은 입찰서 제출시 지정한 환불예금계좌로 입찰일 익일에 이자없이 환불되며, 별도의 송금수수료가 발생될 경우에는 입찰보증금에서 이를 공제합니다.)
- 5) 체세공과금
 - 당사는 어떠한 경우에도 고유재산으로 일체의 체세공과금 및 각종 부담금, 관리비 등 일체의 비용에 대한 납부 의무를 부담하지 않음
 - 공매대상 목적물과 관련하여 위탁자가 체납한 체세공과금 등으로 인하여 사실상·법률상 불이익(인허가 변경 등)이 발생할 수 있고 이를 매수자가 부담할 수 있으며, 이에 대하여 당사는 어떠한 책임도 부담하지 않음
 - 본 매매목적물에 대한 잔금납부기한 만료일과 실제 잔금지급일중 빠른 날 이후에 발생하는 각종 체세공과금은 매수인 부담으로 합니다.
 - 단, 공매대상 목적물과 관련하여 체납된 관리비(공용부분 포함)가 존재하는 경우 매수자는 잔금납부기한 만료여부를 불문하고 이를 납부할 의무를 부담할 수 있으며 당사는 이와 관련하여 면책됩니다.
- 6) 입찰의 무효 및 취소
 - 공고일 이후 입찰 종료 시까지 공고물건에 대하여 불가피하게 취소 사유가 발생한 경우에는 해당 물건의 입찰을 무효 처리합니다.
 - 입찰 진행시 온비드 시스템 장애 및 기타 사유로 인하여 입찰 진행이 어려운 경우에는 인터넷 입찰을 연기 또는 중지할 수 있습니다.
- 7) 계약체결 및 대금납부
 - 낙찰자는 당사가 정한 계약서에 의하여 낙찰일로부터 5일 이내에 매매계약을 체결하여야 하며, 계약시 입찰보증금을 전액 계약금보증금으로 대체하고, 계약을 체결하지 않을 경우에는 낙찰을 취소하고, 입찰보증금은 매도자에게 귀속됩니다.
 - 공매대상물건이 토지거래계약에 관한 허가구역 내에 위치하고 있을 경우, 낙찰자는 낙찰일로부터 3영업일 이내에 낙찰자의 책임으로 토지거래계약허가신청을 하여야 하며, 당사는 이에 대하여 일체의 책임을 지지 않습니다.
 - 토지거래계약불허가통지를 받은 때에는 낙찰을 취소하고, 입찰보증금은 낙찰자에 반환됩니다.
 - 대금납부방법

구분	금액	시기	비고
계약금	매매금액의 10%	계약 체결시(입찰보증금 전액으로 대체)	
잔금	매매금액의 90%	계약체결일로부터 60일 이내	

8) 소유권 이전

- 매매계약 체결에 따른 소유권이전등기 비용과 책임은 매수자가 부담합니다.
- 입찰일 기준으로 공매물건에 대한 제한권리(가처분, 가압류, 소송, 기타)등은 매수자가 인지하고 매수자는 공매물건의 현상 그대로를 인수하며, 기존 이해관계자들(유치권자, 임차권자 및 압류권자 등) 정리는 매수자 책임으로 정리하며, 이를 이유로 계약을 해지할 수 없으며, 매

도인은 책임지지 않습니다.

- 공매공고 내용과 공매물건의 공부 내용이 상이한 경우 공부 내용이 우선하나, 이해관계인의 청구에 따라 공부내용이 변경될 수 있습니다.
- 공매대상 목적물의 공부 및 지목상의 하자과 행정상의 규제 등(토지거래허가구역 지정 등을 말하며 이에 한정되지 아니함)에 대해서는 매도인이 책임을 지지 아니하므로 응찰자는 반드시 사전에 제반사항을 파악 후 응찰하시기 바랍니다.
- 공매공고의 내용(열람서류 포함)은 계약의 일부가 됩니다.
- 본 공매집행은 당사 사정 발생시 공매 당일 취소 또는 변경될 수 있으며 이와 관련하여 일체의 이의를 제기할 수 없습니다. 또한 별도 입찰 중단 또는 취소 공고는 하지 않으므로 입찰자는 사전에 입찰실시 여부를 확인한 후 응찰하시기 바랍니다.
- 소유권 취득 및 처분 관련된 사항은 매수자의 책임으로 관계법령 및 관계기관에 확인하여야 합니다.(토지거래허가 등)
- **거래계약 체결일부터 60일 이내 매수자는 '부동산거래신고에 관한 법률' 제3조에 의거 당해 토지 건축물 소재지 관할 시장·구청장·군수에게 부동산실거래가 신고를 해야 합니다.**

9) 유의사항

- 당사는 공매물건에 관한 다음 각호에서 열거하는 사항에 대하여는 책임을 지지 아니하므로, 응찰자는 반드시 사전에 파악하여 응찰하시기 바랍니다.
 - 공매물건의 현황과 공부상 수량의 차이 및 물적하자, 법률상 위반사항 (위반건축물) 등
 - 법률상 원인무효로 인한 권리상실 내지 권리제한
 - 공매물건에 신탁 전 설정된 제한물권
 - 행정상 (환지, 징발, 개발제한 기타 모든 도시계획) 권리제한
 - 권리의 일부가 타인에게 속함으로써 받는 권리의 제한
 - 등기부상 목록과 현황과의 차이, 천재 또는 비상사태로 인한 피해
 - 민법 제569조 내지 581조에 정한 매도자의 담보책임
- 본 공매물건에 대한 정확한 임대차, 유치권 등 현황조사 및 각종 권리제한사항 (압류, 가압류, 가처분, 유치권 등)은 매수자가 부담하고 이에 대해 매도인에게 일체 이의를 제기하지 않는 조건입니다.
- 본 매매목적물에 대한 잔금납부기한 만료일과 실제 잔금지급일중 빠른 날 이후에 발생하는 각종 제세공과금은 매수인 부담으로 합니다.
- 기타 공매물건에 임차인 및 무단점유자 등이 있을 경우 그들에 대한 현황조사 및 무단점유자 등의 명도문제는 매수자의 책임과 비용으로 처리하며 이에 대해 매도인에 일체의 이의를 제기하지 않는 조건입니다.
- **본 공매물건에 대하여 기존 권리제한사항 포함 처분금지가처분등기 및 압류등기 등이 향후 발생할 경우 이에 대한 말소책임은 매수자가 부담하며, 매도인에 대해서는 소송제기 등 일체의 이의를 제기하지 않는 조건입니다.**
- 신탁부동산에 대한 처분금지가처분 및 소송 등이 발생하여 향 후 매수자가 소유권을 상실하게 되더라도 매수자가 납부한 매매대금 및 이에 대한 이자금은 반환되지 않으며, 이와 관련하여 매수자는 매도인에 대하여 소송제기 등 일체의 이의를 제기하지 않는 조건입니다.
- 공매물건의 명도(임대차 포함) 및 건물 또는 점포의 용도변경, 영업허가, 등록 등의 기타 인·허가와 이에 따른 시설보완 등은 매수자 책임으로 처리해야 합니다.
- 처분금지가처분, 소송 등이 발생할 경우 공매가 중지될 수 있습니다.
- 본 공매계획은 입찰전까지 우선수익자의 요청 또는 당사의 사정에 의해 임의로 취소 (공매당일 포함) 또는 변경될 수 있으며, 이와 관련 일체의 이의를 제기할 수 없습니다.
- 응찰자는 공매공고, 입찰참가자 준수규칙, 매매계약서등 입찰에 필요한 모든 사항에 관하여 입찰 이전에 완전히 이해한 것으로 간주하며, 이를 이해하지 못한 책임은 매수자에게 있습니다.
- **매각 공매물건과 관련하여 매도자가 알지 못하였던 사유로 인하여 매수자에게 사실상, 법률상 불이익이 발생하는 경우, 그 불이익은 매수자에게 귀속되며 매도자는 어떠한 책임도 부담하지 아니함.**
- **매매목적물상 임차인(대항력 갖춘 임차인 포함) 및 점유자 또는 유치권자 등이 존재할 수 있으니, 매수인은 공부의 열람, 현지답사 등으로 물건을 상세히 조사 검토 후 입찰하시기 바랍니다.**
- **매각 공매물건과 관련하여 임차인(대항력 없는 임차인, 신탁정산 이후 대항력이 있는 것으로 추가로 확인되는 임차인 등) 및 점유자, 유치권자 등에 대한 책임(명도, 보증금반환 책임, 임대차 승계, 법적지상권, 경매 등)은 매수인 부담이며 당사는 이에 대하여 일체의 책임을 지**

지 않습니다. 만일, 매매부동산상의 임대차를 원인으로 하여 임차인들이 당사를 상대로 제기하는 손해배상 등의 소송 등이 발생할 경우 매수인은 이를 해결하여 당사를 면책시키고, 당사에게 발생한 손해를 배상해야 하는 조건입니다.

4. 안내사항

- 본 공매사항은 입찰전까지 신탁관계인의 사정으로 변동 또는 취소될 수 있으므로 공매 참가전에 반드시 확인하시기 바랍니다.
- 공매 관련내용은 당사 입찰참가자 준수규칙에 의하며, 동 규칙 및 매매계약서 등은 당사에 비치되어 있사오니 사전에 열람하시기 바라며, 세부사항에 대해서는 아래로 문의하시기 바랍니다.
- 공매 관련 기타내용은 당사 인터넷 홈페이지 www.mgtrust.co.kr “물건정보(매각/공매물건)”에서 확인 바랍니다.

공매관련 세부사항 문의처 : TEL (02)2097-1138, (02)2223-5106 FAX (02)6499-2434

2019년 9월 일

(주)무궁화신탁 대표이사 권 준 명