

拍卖公告

关于灵宝市越海房地产有限责任公司名下 越海华府 15 号楼 1 单元 2604 号住宅房产 拍卖公告

灵宝市越海房地产有限责任公司管理人将于 2024 年 5 月 17 日 10 时至 2024 年 5 月 18 日 10 时止（延时除外）在淘宝网阿里拍卖破产强清平台（处置单位：灵宝市越海房地产有限责任公司管理人，监督单位：河南省三门峡市中级人民法院，网址：<https://susong.taobao.com/>）进行公开拍卖活动，现公告如下：

一、重要提示

1、郑重声明：本标的系管理人依法独立履行《中华人民共和国企业破产法》第 25 条第 6 项的职责在破产强清平台处分债务人财产。

2、竞买人在竞拍前请务必遵照《拍卖公告》《竞买须知》及《拍卖标的物调查情况表》要求，进行实地看样、调查标的物信息、了解竞买资质、委托代理及尾款支付方式等内容。如违反相关约定，您的保证金可能会被划扣并产生其他法律责任，请理性参拍。

3、拍卖公告所作的情况说明，仅为竞买人参与竞买提供参考，不能作为竞买人判断、权衡价值的最终依据，竞买人根据自身需求可自行调查、了解、核实。未尽事宜，管理人和辅拍公司不承担任何责任。此次拍卖以标的现状面积为准，拍卖成交后该地产如经实际测定

面积与现状面积有出入，则拍卖成交价均不作调整。如在后续办理权属过户中存有超出范围、违建、无证等情形的房屋需要拆除或须将房屋恢复原状的，则拍卖成交价均不作调整，所涉及的所有手续及费用均由买受人承担。

4、拍卖标的可能还存在尚未被发现及未说明的瑕疵，竞买人应当亲自了解和查验，并自行承担拍卖标的存在尚未被发现及未说明瑕疵的风险。竞买人应在亲自了解和查验的基础上，独立判断该权属变更权利人为买受人的手续如何处理，并自行承担无法变更权利人的风险。买受人不得以该标的无法变更权利人或存在其他障碍为由，拒绝履行或不完全履行本次拍卖的任何义务。

特别提示：

1、本标的物为灵宝市越海房地产有限责任公司名下越海华府 15 号楼 1 单元 2604 号住宅房产净值拍卖，按现状交付。

2、本次拍卖标的物价值较大，其外观、结构、固定装修、内在质量及使用状况等以移交时的现状为准。交付时实物与评估报告不一致的风险及评估基准日至交付之时所产生的风险如隐藏瑕疵、缺陷、损毁等均由买受人承担。竞买人竞拍前应向自然资源和规划局、住房和城乡建设局、市场监督管理局、税务等相关部门，对标的物的权属、质量、能否过户、过户要求和流程、税费缴付的标准及起止时间，以及其他需注意的事项进行咨询。因政策原因或其他原因导致不能过户或完善相关手续的风险由买受人承担，管理人和辅拍公司对办理过户手续不做担保。

3、标的物状况以标的物现状为准，管理人不承担本标的物瑕疵保证。拍卖标的物其他隐性的信息或损失管理人无法查知，具体以实物及实际情况为准。除拍卖文件披露外，竞买人应对拍卖标的的实际状况以及瑕疵（含显性、隐性瑕疵）等自行调查核实，并承担全部风险。管理人对拍卖标的物所作的说明，以及提供的图片、视频或其他说明材料等资料，仅供竞买人参考，不构成对拍卖标的物的任何担保。请竞买人在竞拍前务必仔细审查拍卖标的物，调查是否存在瑕疵，认真研究查看拍卖标的物的实际情况，并亲临现场实地看样。未现场实地看样的竞买人将视为对拍卖标的物实物现状的确认，请竞买人慎重决定竞买行为。竞买人一旦做出竞买决定，则表明其已完全了解、并接受拍卖标的物的现状和一切已知及未知瑕疵。

4、竞买人决定参与竞买的，视为对标的物完全了解，并接受标的物一切已知和未知瑕疵。

5、标的物因解除查封登记、注销抵押权需要法院和部分债权人的配合，这可能导致过户迟延，迟延过户的风险和费用由买受人承担。

二、拍卖标的物情况介绍

标的物名称灵宝市越海房地产有限责任公司名下越海华府 15 号楼 1 单元 2604 号住宅房产

起拍价：813,109.00 元；

评估价：813,109.00 元；

保证金：82,000.00 元；

增价幅度：5,000.00 元或其整数倍。

住宅房产情况：

该拍卖标的物位于三门峡市五原路中段越海华府小区 15 号楼 1 单元 26 层西户（所处建筑物共 33 层），建筑面积：137.28 m²；用途为住宅，南北朝向。外墙为干挂石材、防水涂料；入户门为防盗门；两梯四户。房屋内户型为三室二厅一厨二卫。该房屋平面布局合理，维护保养状况良好，采光通风良好。

特别说明：

此次拍卖标的物无房地产权权证；未网签；抵押权人为三门峡湖滨农村商业银行股份有限公司，查封单位为灵宝市人民法院，拍卖成交后，管理人将依据河南省高级法院、河南自然资源厅、河南省住房和城乡建设厅印发的豫高法(2023)17 号文《关于企业破产程序中办理不动产事务的若干意见》的通知相关规定办理注销查封登记及不动产抵押权的注销。除拍卖文件披露外，竞买人应对拍卖标的的实际状况以及瑕疵（含显性、隐性瑕疵）等自行调查核实，并承担全部风险。

目前该房屋为越海公司原职工岳某某占用，管理人已通知其限期搬离。

三、咨询及看样时间

咨询、展示看样的时间与方式：自发布公告之日起至拍卖结束之日止（节假日除外）接受咨询，有意看样者请与柴先生（联系电话：13373992712）。本标的统一安排现场看样，意向竞买人请亲自实地看样，详细情况可向相关部门了解或自行进行调查，未看样的竞买人视为对本标的实物现状的确认，责任自负，请谨慎参拍。

为维护实地看样现场的正常秩序，现场看样时应听从工作人员的指挥，现场看样人员不服从指挥，扰乱现场秩序的，会被请出看样场地。

对上述标的权属有异议者，请于本公告发布之日起至开拍前五日内与管理人联系。

四、竞买人条件

1、竞买人（公民、法人和其他组织）应当具备完全民事行为能力，若不具有完全民事行为能力其被委托人或代理人必须具备完全民事行为能力。法律、行政法规和司法解释对竞买人/买受人资格或者条件有特殊规定的，竞买人应当具备规定的资格或者条件。竞买人应自行到相关部门了解法律、行政法规、司法解释对买受人资格或者条件有特殊规定的限制。因不符合条件参加竞买的，由竞买人自行承担相应的法律责任。

2、竞买人可委托代理人（具备完全民事行为能力的自然人）进行竞价，但须在拍卖开始日的五日前与管理人和辅拍公司沟通办理委托手续；竞买成功后，竞买人（法定代表人、其他组织的负责人）或其委托代理人应到管理人处办理交付或权属转移手续。如委托手续不全，竞买活动认定为委托代理人的个人行为。因不符合条件参加竞买的，由竞买人自行承担相应的法律责任。

3、负责承办本案件的人民法院、破产企业管理人、网络服务提供者、承担拍卖辅助工作的社会机构或者组织的工作人员及其近亲属不得参与竞买，并不得委托他人代为竞买与其行为相关的拍卖标的物。

因不符合条件参加竞买的，由竞买人/买受人自行承担相应的法律责任。

五、优先购买权人

1、本标的物优先购买权人相关说明：暂无。

2、优先购买权人参加竞买的，应于竞价活动开始五个工作日前向管理人及辅拍公司提交合法有效的证明（登记的证件信息必须与平台实名认证相一致），资格经管理人及辅拍公司确认后才能以优先购买权人的身份参与竞买，逾期提交的，视为放弃对本标的物享有优先购买权。本标的优先购买权人未参加竞价，亦视为放弃优先购买权。

3、优先购买权人参与竞买的，以与其他竞买人以相同的价格出价，没有更高出价的，拍卖财产由优先购买权人竞得。

4、顺序不同的优先购买权人申请参与竞买的，管理人应当确认其顺序，赋予不同顺序的优先竞买代码。顺序不同的优先购买权人以相同价格出价的，拍卖财产由顺序在前的优先购买权人竞得。顺序相同的优先购买权人以相同价格出价的，拍卖财产由出价在前的优先购买权人竞得。

六、拍卖方式

本次拍卖采取有保留价的增价拍卖方式，至少一人报名且出价不低于起拍价，方可成交。无人报名或出价低于保留价的，本次拍卖流拍。

七、保证金和余款支付

1、拍卖竞价前将通过破产强清平台系统在竞买人支付宝账户内

锁定相应资金作为应缴的保证金，拍卖结束后未能竞得者锁定的保证金自动解锁，锁定期间不计利息。

2、拍卖成交后，买受人交纳的保证金可以冲抵价款，本标的物买受人原锁定的保证金将在买受人支付软件服务费以后的 24 小时内自动转入本管理人指定账户。

本次拍卖余款请在拍卖成交后 5 日前汇款至本管理人指定账户：

户 名：灵宝市越海房地产有限责任公司管理人

开户行：中国邮政储蓄银行股份有限公司三门峡市湖滨区支行

账 号：9410 0501 0069 9600 33

汇款时备注“灵宝市越海房地产有限责任公司破产财产成交价款”。

3、债务人财产拍卖因标的物本身价值，其起拍价、保证金、竞拍成交价格相对较高的，竞买人参与竞拍，支付保证金及余款可能会遇到当天限额无法支付的情况，请竞买人根据自身情况选择网上充值银行。各大银行充值和支付的限额情况可上网查询，网址：<https://www.taobao.com/market/paimai/sf-helpcenter.php?path=sf-hc-right-content5#q1>。

八、税费及其他费用承担

1、本次拍卖为净值拍卖，竞价成交时，成交价不包含标的转让、过户时双方的一切税、费等费用，也不包含拍卖平台收取的拍卖平台使用费。

拍卖成交后，拍卖所涉及的转让双方的一切税、费及拍卖标的物可能存在的其他费用（包括但不限于所得税、土地增值税、增值税及其附加、印花税、契税、过户手续费、水电费、物业管理费等）全部由买受人承担。买受人在竞买前可向所涉相关政府部门（税务、不动产登记等）进行咨询、了解，确认成交后应缴纳的税费标准。未明确缴费义务人的费用及因买受人的原因产生的税款滞纳金，也全部由买受人承担。

2、本标的物存在 0.5%软件服务费由买受人承担。

上述软件服务费，买受人逾期未全额缴纳的，阿里拍卖平台和拍卖辅助机构可对其进行依法追缴。

买受人缴纳相关费用后如需索取发票的，买受人可在阿里支付系统中查看已完成支付的软件服务费记录并点击申请开票或与辅拍公司联系开具。

九、拍品交付

1、买受人应于付清全部拍卖成交款后 7 个工作日内（遇节假日顺延）凭付款凭证及相关身份材料到破产管理人处（地址：河南省三门峡市湖滨区五原路中段越海华府小区 17 号楼南侧-灵宝市越海房地产有限责任公司管理人办公室）签署拍卖成交确认文件。

未按照前述期限内办理交割手续的，由此产生的全部责任、损失和风险（包括但不限于支付场地费、保管费、物业管理费、标的物损毁或灭失等）由买受人自行负责。若超出前述期限内未办理交割手续

视为悔拍，此期间买受人悔拍，除扣除竞买保证金外另从竞价款中扣除相应的物管费用。

2、拍卖成交后涉及拍卖房产的过户转让登记手续等相关手续由买受人自行办理，管理人和辅拍公司予以必要的协助。办理过程中一切税、费均由买受人承担。

3、因政策原因或其他原因导致不能过户或完善相关手续的风险由买受人承担，管理人和辅拍公司对办理过户手续不做担保。

十、特别提醒

1、标的物以实物现状为准，管理人和辅拍公司不承担本标的瑕疵担保责任。有意者请亲自实地看样，未看样的竞买人视为对本标的实物现状的确认，责任自负。本次网络竞价所涉标的物已知的标的物属性、抵押等情况已经公示，买受人需自行承担标的物存在的全部权利瑕疵风险及其他未知相关风险，如应充分考虑解除抵押等所需时间对标的物过户可能产生的影响并自行承担相关风险。如果因标的物存在权利瑕疵或其他原因导致交易行为无法顺利完成的，管理人和辅拍公司与网络竞价平台不承担任何责任。对于已经公示披露的权利瑕疵及风险，竞买人仍参与竞买则视为对本标的物权利瑕疵及风险的确认，责任自负。

2、参照法释〔2016〕18号《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》，竞买人成功竞得拍卖标的物后，破产强清平台将在管理人后台生成相应《网络竞价成功确认书》，确认书中载明实际买受人姓名、网拍竞买号信息，但不进行公示。

3、竞买人在竞买过程中及竞买后应严格按照本公告及其他相关文件履行相应义务。如竞买人不严格履行或存在违约的，管理人有权要求竞买人继续履行，或者对竞买标的进行重新拍卖等，竞买人完全知悉且无任何异议。

十一、管理人根据法律规定有权在拍卖开始前中止拍卖或撤回拍卖。拍卖成交后买受人悔拍（包括但不限于买受人未在拍卖成交后规定时间内将拍卖成交全部余款缴入指定账户，以及买受人明示或暗示其悔拍等情形）的，管理人可重新委托拍卖，买受人交纳的保证金不予退还。没收的保证金依次用于支付拍卖产生的费用损失、弥补重新拍卖价款低于原拍卖价款的差价、冲抵债务人的债务以及与拍卖财产相关的债务人的债务；保证金数额不足以弥补重新拍卖的差价、费用损失的，由买受人补交，拒不补交的，将被权利人依法追偿。管理人对拍卖标的进行重新拍卖，原买受人不得再次参与。

十二、竞买人应当遵守拍卖规定，不得阻挠其他竞买人竞拍，不得操纵、垄断竞拍价格，严禁竞买人恶意串标，上述行为一经发现，将取消其竞买资格，并追究相关的法律责任。

十三、竞买人在拍卖竞价前请务必再仔细阅读《竞买须知》《拍卖标的物调查情况表》。本《拍卖公告》其他未尽事宜，请向辅助机构和管理人咨询；拍卖标的物详情请咨询辅助机构和管理人。

十四、凡发现拍卖中有违规行为，可如实举报。破产案件监督单位：河南省三门峡市中级人民法院。

咨询看样：柴先生 13373992712

淘宝技术咨询：400-822-2870

本公告未尽事宜，请向管理人咨询。

灵宝市越海房地产有限责任公司管理人

二〇二四年五月七日