

송도 아메리칸타운 I PARK 오피스텔 외국인 입주자모집 안내문

* 본 입주자모집 안내문의 내용을 숙지한 후 계약에 응하시기 바라며, 미숙자 인한 착오행위 등에 대하여는 계약자 본인에게 책임이 있으니 이점 유의하시기 바랍니다.

■ 유의사항 등 본인의 자직사항에 대해 계약자본인이 직접 확인 후 계약하시어 부적격계약으로 인한 불이익을 당하는 일이 없도록 하여 주시기 바랍니다.

■ 본 건축물은 '주택법', 제15조에 따라 사업계획승인을 받은 건축물임.
 [승인번호: 주택건설사업계획승인 제2013-1-4호(최초 제2013-01호, 인천광역시 경제자유구역 조성건축관리과-3178)]

■ 대상물

- 위치: 인천광역시 연수구 송도동 155(송도국제도시 M2-2B1)
- 대지면적: 전체 24,800,000㎡ 중 오피스텔 1,788,445㎡
- 건축면적: 전체 166,443,899㎡ 중 오피스텔 12,003,079㎡
- 건축물 총별 용도: 오피스텔용(105동) 지하층-지상 2층 판매시설, 지상3층-지상7층 오피스텔 / 지하3층-지하1층 기계-전기실, 주차장 등
- 공급규모: 지상 3층-지상 49층 3개동 중 공동주택(83세대), 오피스텔(125실), 판매시설(113호실) 중 급회분 오피스텔 총 87실
- 주차대수: 총 1,567대(공동주택 1,152대, 오피스텔 150대, 판매시설 177대, 근린생활시설 38대, 문화회화시설 50대)

■ 분양대상자의 자격

- 본 오피스텔은 외국 국적을 보유하고 있는 개인 이 대한민국 국적을 가지고 외국에 영주하고 있는 개인을 공급대상으로 합니다.
- 외국인(시민권, 영주권자) 분양 이후 전이연소실에 대해서는 내·외국인 구분없이 선착순 분양 예정입니다.

■ 분양대상자 신고사항

- 부동산거래계약서(부동산)와 분양대상자 전체 해당
- 분양인 및 토지·건축물-분양권 취득(매매·중여·상속 등) 시 2017년 1월 20일부터 '부동산 거래신고 등에 관한 법률, 통합 재산·신상정보 최초 분양계약 등이 부동산 거래신고 대상으로 확대되어 계약일로부터 60일 이내(매매·중여·상속 등은 6개월 이내) 부동산거래신고 하고 지역 500만원 이하의 과태료가 부과될 예정입니다.
- 국외의 토지를 가지고 있는 대한민국국민(법인)이 외국인등으로 변경된 경우 6개월 이내에 시·군·구청장에게 신고해야 합니다.
- 부동산취득신고(외국인-국비비거주자 해당)
- 부동산취득신고 해의 자금반출 시 국내 부동산을 취득하고 해외로 자금반출 할 경우 '외국환거래법, 의 의거하여 자금반출 전 외국환은행 본·지점에 부동산취득신고를 해야 합니다.

■ 분양면적 (단위: 실, ㎡)

구분	타입	공급 실수	실별 계약면적					대지지분	
			공급면적			기타공용면적	주차장면적		계
			전용면적	공용면적	소계				
1	25	20	25.5238	14.4203	39.9441	10.8667	31.0688	81.8796	12.1999
2	26	41	26.5978	14.8589	41.4567	11.3239	32.3761	85.1567	12.6883
3	27A	4	27.4138	15.3968	42.8106	11.6715	33.3694	87.8515	13.0897
4	27B	3	27.5535	15.7962	43.3315	11.7232	33.5173	88.5720	13.1971
5	28	10	28.4885	15.9550	44.4435	12.1288	34.6775	91.2498	13.5961
6	54	3	54.8829	29.1615	84.0444	23.3665	66.8061	174.2170	25.9581
7	55A	3	55.0102	29.6395	84.6497	23.4207	66.9611	175.0315	26.0795
8	55B	3	55.7038	29.6239	85.3277	23.7160	67.8053	176.8490	26.3504

* ㎡ 환산방식: 공급면적(㎡) × 35.5832
* 평형환산방식: 공급면적(㎡) × 0.3025 또는 공급면적(㎡) ÷ 3.3058

■ 분양금액 (단위: 실, 원)

구분	타입	실수	구분	분양금액				계약금 (10%)		중도금(20%)		잔금 (70%)		
				대지비	건축비	부가세	합계	계약일		1차			2차	
								계약일	2018.03.26	2018.06.25	입주시			
1	25	20	최고가	41,040,000	93,600,000	9,260,000	144,000,000	14,400,000	14,400,000	14,400,000	100,800,000			
			최저가	40,470,000	92,300,000	9,230,000	142,000,000	14,200,000	14,200,000	14,200,000	99,400,000			
2	26	41	최고가	42,750,000	97,500,000	9,750,000	150,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	105,000,000			
			최저가	41,895,000	95,550,000	9,555,000	147,000,000	14,700,000	14,700,000	14,700,000	102,900,000			
3	27A	4	최고가	44,175,000	100,750,000	10,075,000	155,000,000	15,500,000	15,500,000	15,500,000	108,500,000			
			최저가	43,605,000	99,450,000	9,945,000	153,000,000	15,300,000	15,300,000	15,300,000	107,100,000			
4	27B	3	최고가	44,460,000	101,400,000	10,140,000	156,000,000	15,600,000	15,600,000	15,600,000	109,200,000			
			최저가	43,605,000	99,450,000	9,945,000	153,000,000	15,300,000	15,300,000	15,300,000	107,100,000			
5	28	10	최고가	45,885,000	104,650,000	10,465,000	161,000,000	16,100,000	16,100,000	16,100,000	111,700,000			
			최저가	45,315,000	103,350,000	10,335,000	159,000,000	15,900,000	15,900,000	15,900,000	111,300,000			
6	54	3	최고가	85,215,000	194,350,000	19,435,000	299,000,000	29,900,000	29,900,000	29,900,000	209,300,000			
			최저가	83,505,000	190,450,000	19,045,000	293,000,000	29,300,000	29,300,000	29,300,000	205,100,000			
7	55A	3	최고가	83,790,000	191,100,000	19,110,000	294,000,000	29,400,000	29,400,000	29,400,000	205,100,000			
			최저가	82,080,000	187,200,000	18,720,000	288,000,000	28,800,000	28,800,000	28,800,000	201,600,000			
8	55B	3	최고가	84,645,000	193,050,000	19,305,000	297,000,000	29,700,000	29,700,000	29,700,000	207,900,000			
			최저가	82,935,000	189,150,000	18,915,000	291,000,000	29,100,000	29,100,000	29,100,000	203,700,000			

- 공동 유의사항**
- 상기 분양금액에 각 오피스텔 빌딩 부가세가 포함되어 있으며, 각 실별 소유권전등기비용, 등록세, 취득세 등은 포함되어 있지 않습니다.
 - 오피스텔 전용면적 신청은 '건축물의 분양에 관한 법률 제정, 제2조 제 1항 제3호 기준에 따라 안락차수로 신청이 되어 있습니다.[2014.12.03.개정]
 - 상기 실별 계약금액에는 주차장 및 건축서비스(기생, 전기 실 등), 관리실(MDF, 방재센터 등)의 면적이 포함되어 있으며, 각 실별로 주차장 및 건축서비스에 대한 금액이 상기 분양금액에 포함되어 있습니다.
 - 상기 실별 대지지분은 오피스텔과 판매시설 등에 대한 각 실별 연면적 비율로 안락하여 오피스텔에 대한 대지를 실별 전용면적의 비율에 따라 배분되었습니다.
 - 공용면적 중 공개실, 경비실, 재활용물보관소, 용역원 휴게실은 판매시설 등 공용으로 사용하는 공간으로 각 실별 연면적 비율에 따라 배분되었습니다.
 - 중도금 및 잔금 납부일에 토요일 또는 공휴일인 경우 익일 등 휴일 운영을 기준으로 합니다.(연례로 납부 시 토요일일 또는 공휴일로 인해 납부자 지연되는 경우에도 납부지연에 따른 연체일수로 산정되므로 유의하시기 바랍니다.)
 - 분양금액에 납부방법을 사전에 숙지하고 계약체결을 하여야 하며, 미숙자등 인하여 발생하는 문제는 일체 이의를 제기할 수 없습니다.
 - 분양금액은 중도금, 잔금의 순으로 납부하여야 하며, 잔금은 입주(결)별 분할로 지급이 됩니다.

■ 분양 금액 납부일정

구분	분양금액	납부시기
계약금	분양금액의 10%	계약시
중도금 1회차	분양금액의 10%	2018.03.26
중도금 2회차	분양금액의 10%	2018.06.25
잔 금	분양금액의 70%	입주시

■ 분양 일정 안내

구분	기간	내용
분양 공지	2018. 1.9(화) ~ 22(월)	홈페이지 공지
신청서 접수	2018. 1.23(화) 10:00 ~ 29(월) 18:00	신청서 및 신분증 사본 신청서 접수처: satiparkot@gmail.com
호실 배정	2018. 1.30(화) 10:00 ~ 31(수) 18:00	신청자 이메일로 개별 통지
계약금 접수	2018. 1.30(화) 10:00 ~ 2.2(금) 16:00	계약금 납부 후 납부영수증 이메일(satiparkot@gmail.com) 송부
계약	2018. 2. 5(월) 10:00 ~ 12(월) 18:00	계약 구비서류 및 분양계약서 날인 후 우편 접수 (접수처: 인천광역시 연수구 송도과학로 32 테크노파크 IT센터 M동 2901호)

- 분양 안내**
- 신청서 접수
 - 오피스텔 호실지정 신청서(이하 '신청서')는 1인 1건만 접수 가능합니다.
 - 신청서의 신청자료 분첨계약서의 계약자 명의는 동일해야 하며 영문이 다를 경우 계약체결이 불가능합니다.
 - 신청서 및 신분증 사본을 신청서 접수기간 내 이메일(satiparkot@gmail.com)로 송부해야 합니다.
 - 호실 배정후 신청자의 이메일로 개별 통지되므로 이메일을 반드시 기재하십시오.
 - 호실 배정
 - 호실은 신청서 접수순서에 따라 1~3지방 순차적으로 배정됩니다.
 - 회상 호실(1~3지방) 이후 소진되면 회상 호실과 유사한 잔여호실로 임의 배정하여 통지합니다.
 - 배정된 호실은 신청자의 이메일로 개별 통지됩니다.
 - 계약금 입금
 - 계약금 입금 기간 내 계약금 미납부 시 배정 호실의 모든 권리는 소멸됩니다.
 - 계약금 입금 전 회상 호실(1~3지방) 중 배정된 호실 및 계약금을 반드시 확인하고 납부계좌로 입금하시기 바랍니다.
 - 계약금 입금 후 납부영수증 이메일(satiparkot@gmail.com)로 송부해야 합니다.

- 계약
 - 계약 구비서류 접수 전 이메일(satiparkot@gmail.com)로 송부하여 반드시 사전검토를 받기 바랍니다.
 - 분양계약서(4부)는 계약자 본인이 직접 수령 및 날인해야 합니다. (서명을 입증할 수 있는 서류와 분양계약서의 서명은 반드시 일치)
 - 계약 구비서류(4부) 및 분양계약서(4부)를 계약 구비서류 접수처로 송부해야 합니다.
 - 분양계약서(계약자료관용 1부)는 관세사 날인 후 수령 가능합니다.

■ 계약시 구비서류

구분	구 비 서 류
본인 계약시	<ul style="list-style-type: none"> 계약금 입금(영수증) 부동산거래계약 신고서 및 위임장 주민등록증(가족증 및 재외국민등록 포함) 또는 여권 또는 외국인 등록증 사본 1통 계약자 인감도장 및 인감증명서 1통(용도: 오피스텔 계약용) 또는 본인서명사실확인서 또는 영주권자 서명확인서(영사확인) 또는 시민권자 서명확인서(공공) 주민등록등본(재외국민등록본(영사관 발급) 또는 국내거소사실증명서 또는 주소확인서(공공) 또는 외국인등록 사실 증명서

■ 대리 계약시 (인감도장 소지자 해당)

- * 계약자가 인감도장 및 인감증명서로 계약할 경우 대리 계약 가능
- * 본인 이외에는 모두 제자리(배우자, 직계 존·비속 포함)로 간주하며, 상기 본인 계약체결 시 구비서류 외에 아래 서류 추가 제출
- * 계약자의 인감도장 및 인감증명서 1통(용도: 오피스텔 계약 위임장)
- * 계약자의 인감도장 및 인감증명서 1통(용도: 오피스텔 계약 위임장)
- * 대리인의 신분증 및 인감

* 상기 제 증명 서류는 계약일 전 3개월 이내 발행본에 한하며, 인감증명서의 유효기간은 공관으로 발급되는 용도본 본인인 직접 기재하여 제출하시기 바랍니다.

- 분양금액 납부계약 및 납부방법**
- | 은행명 | 계좌번호 | 예금주 |
|------|----------------|-----------|
| 신한은행 | 100-030-892424 | 케이비부동산신탁회 |
- 상기 분양금액 납부계약에 임금지하여 유요하며, 동 납부계좌로 임금지 아니한 어떠한 다른 형태의 입금 및 납부도 이를 정당한 납부로 인정되지 아니하고 유효하지 않습니다.
 - 배정된 호실을 확인 후에 임금지하시 바라며, 계약오류 등에 따른 불이익은 본인에게 있습니다.
 - 지정된 계약금, 중도금 및 잔금 납부일에 상기 해당 분양금액 납부계좌로 임금지하시 바라며, 회사에서는 납부일 및 납부금액에 대하여 별도의 통보를 하지 않습니다. (부적격자로 판명되는 자는 소액(간) 이후 환불이 가능하며, 환불하지는 않음)
 - 지정된 납부일에 중도금 및 잔금을 무통장 입금이 아니라, 상기 분양금액 납부계좌에 입금 시 '동호실' 및 '계약자 성명'을 꼭 기입하여야 합니다. (예시: 105동 301호실을 계약한 '홍길동' -> '105-301홍길동')
 - 호실배정 후 계약금을 납부하더라도 계약기간 내 계약 미체결 시는 계약을 포기할 것으로 간주합니다.
 - 착오 납입에 따른 문제 발생 시 당사는 책임지지 않으며 이에 대하여 이의를 제기할 수 없습니다.
 - 납부된 분양금액은 본 사업 분양공고인 케이비부동산신탁회에서 관리 합니다.

- 계약조건 및 유의사항**
- 계약 시 제출한 서류가 사실이 아니며 판정된 경우에는 이미 발행하신 신청은 무효로 하고, 기 제출된 계약은 해제되며 이로 인한 모든 책임은 계약자에게 있습니다.
 - 호실 배정 후 계약체결 이후라도 서류의 검격 및 부정행위 발생을 경우 입찰제대로 계약체결을 조치합니다.
 - 주민등록(여권비준)은 여권, 타인의 주민등록증(여권) 첨부, 서류 번호 및 동등 불법행위로 적발된 경우 계약체결 후라도 고발 조치됩니다.
 - 주민 전의와 신상으로 인한 건축사실, 인근 시설물의 변경과 기타 오피스텔, 판매시설 등의 배치, 구조 및 층·실별 위치에 따라 일조권, 조망권, 소음, 진동 등으로 환경영향 미사용할 수 있음을 확인하고 계약체결을 하여야 하며, 이로 인하여 환경영향 이의를 제기할 수 없습니다.
 - 신청자가 계약 체결 시 평면도, 배치도 등 현황관계를 확인하고 계약 체결하여야 하며, 추후 이의를 확인하지 않음으로써 발생하는 문제는 계약자에게 귀책사유가 있습니다.
 - 계약체결 후 부득이 해야 하는 경우 공급계약서에 따라 위약금을 공제합니다. 최초 계약일 이후 미분양 호실에 대한 분양금액은 관리계약에 의거하여 당사자 임의로 조정할 수 있으며, 이에 따른 이의를 제기할 수 없습니다.
 - 오피스텔의 입주시기와 저층부 상가(판매시설 등)의 입주 시기는 다를 수 있습니다.
 - 기타 관리비에 관한 사항은 별도 제정하는 관리규약의 기준에 따릅니다.
 - 관리규약은 홈페이지(http://www.i-sat.co.kr)에 공고하는 방식으로 계약자에게 제공되고, 계약자는 이를 분양계약 체결하기 전에 다운로드 받아 읽고 확인하여야 합니다.
 - 기타 계약조건은 '건축물의 분양에 관한 법률'을 준수합니다.

- 계약자 대출 안내**
- 본 오피스텔은 중도금 전입대출을 분할합니다.
 - 사입주택, 시공시, 사업자에게 대출금 신청을 위해 금융기관에 대출신청을 하지 않으며, 계약자는 분양금액 납부조건에 따라 중도금(잔금)을 직접 대금으로 하거나 1년 이상의 상환기간은 6개월 이내의 상환기간을 설정할 수 있으며, 만약 이를 어긴 경우 제6조제4항에 따라 계약이 취소될 수 있으며, 동법 제6조 제2항 제2호에 따라 1년 이상의 상환기간은 6개월 이내의 상환기간을 설정할 수 있습니다.(후속 관세청의 변경에 의해 정해진 상환기간은 변경될 수 있습니다.)
 - 소유권인양도 완료 이전 분양권 전매는 가능하며, 공사에 대한 채무이행 및 담보가 요구되는 일반서류를 제출하고 승인을 득하여야 합니다.
 - 분양권 전매는 계약금 및 납부금의 총액에 한하며, 계약금 및 납부금에 대한 담보 제공을 요구할 수 없습니다.
 - 본 계약에 대한 분양권 전매는 수익자의 사전승인 및 요청하는 서류에 영인인양도인 및 함께 배서하여 기명인양도 후 잔금, 중여 및 송계할 수 있습니다.
 - 상기 사항에 동의하지 않던 전매, 중여 및 송계로서는 사업주체 또는 수익자에게 어떠한 이의도 제기할 수 없습니다.

■ 계약시 사전점검 방법: 입주자점검기간 개시일전 1~2개월 전에 특정입찰자를 통보하여 입주자 사전점검행사를 실시할 예정입니다.

- 입주예정일**
- 중도금 및 입주 예정일: 2018년 10월 예정 (정확한 입주예정일은 추후 통보함)
 - 실업인입 입주예정일은 당일 개집 경우 미도 중도금과 잔금 상환일정일정에 함께 납부하여야 하며, 이 경우 상환일은 적용되지 않습니다. (선납입은 입주자점검기간 전까지만 적용. 단, 납입한 선납입금액은 실업인입 예정일(개집)에 따라 정산함)
 - 입주예정일은 공제에 따라 변경될 수 있으며, 공사 중 천재지변(정부 재개발)로 인하여, 문화재 발굴, 정부의 정책이나 관계 법령의 변경 등 예외 시 못한 사유가 발생한 경우 예정된 공사일정 및 입주시기 등이 지연될 수 있으며, 이 경우 입주예정일에 따른 이의를 제기할 수 없습니다.

- 관리형 토지신탁계약 관련 특약사항**
- 본 오피스텔은 '신탁법' 및 '자본시장과 금융투자업에 관한 법률'에 의한 관리형토지신탁을 원인으로 한 신탁재산으로 '수익자'(주)송도아메리칸타워와 '수탁자' 케이비부동산신탁(주)가 2015년 6월 4일자로 체결한 신탁계약내역과 동일합니다.
 - 본 오피스텔은 관리형토지신탁계약을 원인으로 한 신탁재산으로서 매도인 또는 공급자인 케이비부동산신탁(주)는 일체의 채무 및 의무를 부담하지 않으며 (예외적으로 케이비부동산신탁(주)가 매도인 또는 공급자로서 책임 및 의무를 부담하는 경우)에 한하여 케이비부동산신탁(주)가 매도인 또는 공급자로서 책임 및 의무를 부담하며, 본 계약의 체결 및 해지, 본 계약 해지시 공급금 반환 채무 이행, 관리인의 송계, 소유권 보존 등 기, 지체보상금의 지급 및 수분양자에 대한 통지 등 최고 중도금 사업시행기간 및 의무는 ㈜송도아메리칸타워의 권리로서 ㈜송도아메리칸타워에 귀속되며, 수분양자는 이에 대하여 케이비부동산신탁(주)에 일체의 의무를 지칭할 수 없습니다.
 - 본 사업 전체 분양권금원은 케이비부동산신탁(주) 명의로 개설된 분양금액 납부계좌로 입금가능하며, 상기 계좌로 입금하지 아니 하는 경우에는 정당한 납부불입금 인정하지 아니하고, 분양계약은 무효로 합니다.
 - 본 공급계약 대상 재산에 대한 해당의 하자보수책임(사용승인 전 하자 포함)은 현대산업개발(주)가 부담하며, 수분양자는 케이비부동산신탁(주)에게 하자보수를 청구할 수 없습니다.
 - 수분양자는 본 재산이 신탁법 및 '자본시장과 금융투자업에 관한 법률'에 의한 관리형토지신탁사업에 의거 공급되는 재산이라는 제신탁을 인지하고 신탁계약 해지 등 사유로 위탁자(인천광역시경제자유구역청), 수탁자(케이비부동산신탁(주)), 수익자(주)송도아메리칸타워(주), 시공사(현대산업개발(주))가 체결한 신탁계약이 종료되는 경우 매도인으로서의 수익자의 모든 권리·의무는 수익자에게 전적으로 포괄승계되며, 수탁자(매도인)의 매수인에 대한 모든 권리·의무도 본 계약의 변경 등 별의 조치 없이 수익자에게 전적으로 포괄 승계됩니다.
 - 수분양자가 납부한 분양금액은 본 사업의 토지비, 공사비, 대출금원금, 기타 사업비 등으로 사용될 수 있습니다.

■ 감리자 및 감리금액

구분	감리회사	감리금액(원)	비고
건축	(주)다인그룹엔지니어링건축사사무소	3,202,550,000원	
전기	(주)진진전기엔지니어링	654,953,694원	
소방	(주)창우엔지니어링	128,600,000원	VAT 별도
정보통신	(주)태양유니스	112,200,000원	

■ 사업주체 및 시공회사

구분	사업주체(수탁자)	시공사	수익자	분양대상자
상호	케이비부동산신탁(주)	현대산업개발(주)	(주)송도아메리칸타워	(주)코요안터내셔널
주소	서울특별시 강남구 테헤란로 124	서울특별시 용인구 한강대로 23길 55	인천광역시 연수구 송도과학로 32 테크노파크 IT센터	인천광역시 연수구 송도동 12 갯벌터 1층
법인등록번호	110111-1348237	110111-0279433	120111-0720492	161511-0049994

- 홈페이지: <http://www.i-sat.co.kr>
- 사이버 견본투표: <http://i-sat.madshelp.com/officetel/>
- 신청서 접수처: satiparkot@gmail.com
- 계약 구비서류 접수처: 인천광역시 연수구 송도과학로 32 테크노파크 IT센터 109호 분양홍보관

* 본 입주자모집 안내문의 편집 및 인쇄 과정상 오류가 있을 수 있으며 기재사항의 오류가 있을 시는 관계법령이 우선합니다.