敬请各位竞买人注意：

 请仔细阅读本竞买人须知，并对自己在拍卖中的行为负责。凡登记参加竞拍的竞买人，均视为认可本次拍卖会的竞买须知，必须严格按照本须知履行各项义务，否则将负相应法律责任。

**竞 买 须 知**

 一、本竞买须知仅对2022年11月12日上午10时至13日上午10时止（延时除外）的拍卖会有效。

 二、拍卖标的：中冠新材料科技有限公司破产清算项目涉及的房屋建（构）筑物、土地使用权等财产。标的位于铜陵市经开区长山道299号，包括房屋建（构）筑物及附属设施和设备、土地使用权，详见证件，具体状况以现状为准。

 1、房屋建筑物：总建筑面积约51761.08㎡。其中已办理产权证的房屋（三栋厂房）建筑面积约51542.88㎡，未办产权证的建筑面积约218.2㎡。

     2、构筑物及附属设施：含厂区道路及地坪、围墙、绿化苗木、伸缩门、大门刻字石。

     3、附属设备：蒸汽管道、循环水系统、载货电梯、电动单梁起重机、行车轨道、配电系统等，详见《拍卖清单》，具体状况以现状为准。

 4、土地使用权：共3处土地使用权，均为工业用地，出让性质，已办理产权证，证载总面积约66717.5㎡。

     以上标的（1、2、4项）详见铜陵华诚资产评估有限责任公司出具的估价报告（铜华诚评报字[2022]第076号），标的状况以现状为准。

      标的现场另有部分非卖资产（包括但不限于机器设备、车辆、物资等），不在拍卖范围内。本次拍卖时仅按《拍卖清单》和《评估明细表》中记载对应资产进行。

 三、竞买人竞买成功，自动成为买受人，竞买保证金自动转为部分成交价款及拍卖佣金（具体金额向拍卖人咨询）。买受人须在拍卖会结束后3日内到拍卖人处现场签署《拍卖成交确认书》等文件，如买受人逾期或拒签《拍卖成交确认书》均视为违约，其保证金将不予退还，用于冲抵拍卖佣金及其他费用。

 四、成交余款请买受人在成交后30日内向拍卖人缴纳（拍卖佣金同期向拍卖人缴纳），详细请咨询拍卖人。买受人悔拍或逾期未支付拍卖款或未办理交接手续，委托人报请法院可以裁定重新拍卖，交纳的保证金不予退还，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、冲抵本案被执行人的债务以及与拍卖财产相关的被执行人的债务，并且双方所涉及的诉讼费、律师费等均由违约买受人承担。重新拍卖时，原买受人不得参加竞买。

 五、买受人按规定付清全部拍卖成交款和拍卖费用后，标的依据《评估明细表》、《拍卖清单》内容按照现状由委托人与买受人办理交付。**如在办理交付时，根据《评估明细表》、《拍卖清单》记载的对应拍卖资产，发现标的有缺失情况的，委托人将按评估价格和对应的成交价格综合计算后，向买受人退还缺失标的部分的价款。**交付后，由买受人自行看管，一切责任均由买受人承担。

 1、标的建筑物中的军工保密室、温中交联房在车间内部，虽在评估时列举此部分建筑面积，但在交付时仅按证载建筑面积进行；

 2、土地使用权按证载面积及范围进行交付，如与相邻企业存在占地使用、交错使用等情况的，由买受人自行处理；

 3、附属设备依据《拍卖清单》按现状办理交付手续；

 4、**目前标的场地内尚存部分非本次拍卖资产，如机器设备、物资等，拍卖成交后，此部分资产的具体搬离、移交时限由买受人与委托人商定。**

 5、橡套车间（3号厂房）的清场、移交事宜由买受人与委托人另行商定。

 6、由于标的现场机器设备暂未处置完毕，竞买人须充分考虑并承担因机器设备拆除、搬运可能造成建筑物墙体、地面等处出现的损坏等风险及后果。

 7、外接电缆及线路以供电部门确认的分界点为准。

六、买受人需要办理《不动产权证》等财产权证照转移、变更手续的，须等他项权证注销后，凭法院《民事裁定书》、《协助执行通知书》及《拍卖成交确认书》自行办理权证过户手续，委托人与拍卖人协助。建筑物及土地使用权的产权转移登记税费由委托人与买受人依法承担，意向竞买人可向有关部门咨询具体税费标准。不动产权证转移、变更期限为买受人交清全部款项后90日内，因买受人原因逾期未办理完毕的，由其自行承担相关责任、损失。买受人应在拍卖前充分估算拍卖所产生的各种费用，发生非因委托人、拍卖人原因不能办理过户手续或权证的情况，委托人、拍卖人不承担责任。

 七、标的租赁状况

 1、橡套车间（3号厂房）：破产受理日前形成租赁关系，详见《厂房租赁合同》等资料，委托人已向承租人送达《限期搬离清场通知书》，并已向法院提请诉讼（要求解除租赁关系、限期搬离）；

 2、厂区内3栋厂房（车间）屋顶及空地部分区域：破产受理日前形成租赁关系，详见《租赁协议书》、《租赁合同》及《补充协议》等资料；

 3、承租人在拍卖时拥有同价优先权（须向拍卖人提供由委托人出具的书面证明）；

 4、买受人交清价款后次月起享受租金收益，具体租金收取事宜由买受人与委托人协商处理。

 八、标的以现状进行拍卖。设备设施以现状为准，买受人不得以残缺、老化、破损等理由反悔或要求赔偿；房地产的实际面积以过户时登记机关确定为准，如因测绘调整引起的房地产面积的差异，均不影响本次拍卖成交价格。委托人及拍卖人对设备残损或缺件、质量问题、可使用状态、保质期、车辆状况、房屋外观、结构调整、房地产面积差异、建筑物相关联及共用通道等处出现搭建物（构筑物）等存在瑕疵不做任何承诺或保证，由买受人自行承担相关责任，由此产生的问题也不影响拍卖成交价格及拍卖费用，如厂区内存留生产残留物，由买受人妥善处理且费用自理。买受人应充分考虑环保等部门对于厂区内土壤、环境的管理要求，并承担由此产生的费用。

 九、拍卖成交后，有关水、电、气、物业等设施按照现状为准交付，转户手续由买受人自行办理且费用自理。

 十、买受人对标的的生产、经营项目须符合铜陵市经开区的产业规划要求，相关政策由买受人自行了解。

 十一、标的移交前产生的欠费等按照《破产法》相关规定执行。

 十二、本次拍卖是经法定公告期和展示期后才举行的，就拍卖标的物已知及可能存在的瑕疵已在本次拍卖资料中作了详尽的说明。委托人、拍卖人对拍卖标的所作的说明（含文字、图片等）仅供竞买人参考，不构成对标的的任何担保。所以请竞买人在拍卖前必须仔细审查拍卖标的，调查是否存在瑕疵，认真研究查看所竞买标的的实际情况，并请亲临展示现场，实地看样，未看样的竞买人视为对本标的实物现状的确认。竞买人慎重决定竞买行为，一旦作出竞买决定，即表明已完全了解，并接受标的的现状和一切已知及未知的瑕疵。

 十三、标的以现状进行拍卖，标的不动产实际面积以管理部门核发到买受人名下的权属证明中注明的面积为准；如有面积差异、规划调整等情况不影响拍卖成交价及佣金，委托人、拍卖人不负责补偿。

 十四、因本次拍卖的标的存在抵押和司法冻结，委托人协调抵押权人和法院解除抵押手续、解除冻结手续需要一定时间，买受人需承担标的不能及时过户的风险。

 十五、竞买人已认真、仔细阅读该《竞买须知》，对其意思表示已清楚明白。同意接受标的的现状和一切已知及未知的瑕疵，并愿意对自己的竞买行为承担法律责任。

铜陵市阳光拍卖有限责任公司

2022年10月28日