

신탁부동산 공매(입찰) 공고

1. 매각부동산의 목록(일괄매각)

(단위: m²)

물건번호	부동산의 표시
1	인천광역시 중구 운남동 1548-12 대 483.4m ²
2	인천광역시 중구 운남동 1548-12 철근콘크리트구조 경사지붕 4층 다가구 주택 1층 21.07m ² 2층 214.50m ² 3층 214.50m ² 4층 128.99m ²

2. 차수별 개찰일시 및 입찰 · 계약기간

차수	입찰기간	개찰일시	계약기간 (토·일요일 및 공휴일 제외)
1	2022.06.23(목). 09:00 ~ 2022.06.24(금). 17:00	2022.06.27(월). 10:00	2022.06.28(화). ~ 2022.06.30(목).
2	2022.06.28(화). 09:00 ~ 2022.06.29(수). 17:00	2022.06.30(목). 10:00	2022.07.01(금). ~ 2022.07.05(화).
3	2022.07.01(금). 09:00 ~ 2022.07.04(월). 17:00	2022.07.05(화). 10:00	2022.07.06(수). ~ 2022.07.08(금).
4	2022.07.06(수). 09:00 ~ 2022.07.07(목). 17:00	2022.07.08(금). 10:00	2022.07.11(월). ~ 2022.07.13(수).
5	2022.07.11(월). 09:00 ~ 2022.07.12(화). 17:00	2022.07.13(수). 10:00	2022.07.14(목). ~ 2022.07.18(월).
6	2022.07.14(목). 09:00 ~ 2022.07.15(금). 17:00	2022.07.18(월). 10:00	2022.07.19(화). ~ 2022.07.21(목).
7	2022.07.19(화). 09:00 ~ 2022.07.20(수). 17:00	2022.07.21(목). 10:00	2022.07.22(금). ~ 2022.07.26(화).
8	2022.07.22(금). 09:00 ~ 2022.07.25(월). 17:00	2022.07.26(화). 10:00	2022.07.27(수). ~ 2022.07.29(금).

3. 차수별 최저입찰가격

(단위: 원)

차수	최저입찰가격			
	토지	건물	부가가치세	합계
1	1,313,439,546	996,560,454	-	2,310,000,000
2	1,182,095,591	896,904,409	-	2,079,000,000
3	1,064,397,762	807,602,238	-	1,872,000,000
4	958,071,703	726,928,297	-	1,685,000,000
5	862,548,827	654,451,173	-	1,517,000,000
6	785,220,785	595,779,215	-	1,381,000,000
7	730,636,284	554,363,716	-	1,285,000,000
8	682,306,258	517,693,742	-	1,200,000,000

4. 입찰에 관한 사항

1) 장 소 : 온비드 홈페이지(www.onbid.co.kr) 인터넷 입찰

2) 공매방법

- 본 공매 입찰에 참가하기 위해서는 한국자산관리공사(KAMCO)가 관리 · 운영하는 전자자산 처분시스템(Onbid)을 이용한 회원가입 및 실명확인을 위한 공인인증서를 등록하여야 하며, 온비드(Onbid) 이용방법 및 인터넷 입찰참가자 준수규칙 등을 준수하여야 합니다.

- 대리인이 입찰자를 대리하여 입찰 참가하는 것은 불가합니다.
- 신탁계약의 위탁자, 채무자는 입찰에 참가할 수 없습니다.
- 입찰의 성립 : 공개경쟁입찰 방식으로 1인 이상의 유효한 입찰로써 성립합니다(단독입찰도 가능).
- 개찰 : 상기 일정에 따라, 온비드(Onbid) 홈페이지에서 전자개찰합니다.
- 낙찰자 결정 : 최저입찰가격 이상 입찰자 중 최고가격 입찰자를 낙찰자로 결정합니다. 단, 최고가격 입찰자 2인 이상이 동일금액일 경우에는 최고가격 입찰자들만을 대상으로 온비드(Onbid)시스템에 의한 무작위 추첨으로 낙찰자를 결정합니다[입찰자는 낙찰여부를 온비드(Onbid)의 입찰결과 화면 등을 통하여 직접 확인할 수 있습니다].
- 수 의 계 약 : 제8차 공매가 최종 유찰될 경우에는 최종 회차 최저입찰가격 이상으로 최종 개찰일 익일부터 수의계약 가능합니다.
- 취 소 확 인 : 본 입찰은 당사 사정 발생시 별도의 입찰 취소공고 없이 취소될 수 있고, 이 경우 마지막으로 실시한 최저입찰가격으로 수의계약이 가능할 수도 있으니 입찰자(매수인)는 사전에 당사로 입찰 취소 및 수의계약 가능 여부를 확인한 후 입찰(수의계약)하시기 바랍니다

3) 입찰보증금

- 입찰금액의 10% 이상을 인터넷입찰마감시간 전까지 온비드(Onbid) 지정계좌에 입금하여야 합니다 (공개입찰 결과 유찰자의 입찰보증금은 입찰서 제출 시 지정한 환불예금계좌로 개찰일에 이자 없이 환불되며, 별도의 송금수수료가 발생될 경우에는 입찰보증금에서 이를 공제합니다).
- 입찰보증금 입금 및 환불시 은행 간 계좌이체 한도제한으로 10억원 이상은 타행계좌의 사용이 제한되므로 입찰참가자는 반드시 우리은행, 신한은행, 하나은행, 기업은행, 부산은행 계좌를 만들어 사용해 주시기 바랍니다.

4) 계약체결 및 대금납부

- 낙찰자는 각 입찰회차 별 계약기간에 아래의 계약서류를 구비하여, 당사와 매매계약을 체결하여야 합니다. 계약기간 내에 계약을 체결하지 않을 경우에는 낙찰은 무효로 하고, 입찰보증금은 당사(신탁재산)에 귀속됩니다.

(1) 계약체결시 필요서류

개인	주민등록초본, 신분증, 인감 및 인감증명서
법인	법인등기사항전부증명서, 대표이사 신분증, 법인인감(사용인감계 제출시 사용인감 가능) 및 법인인감증명서
공통사항	(대리인 계약시) 위임장(본인 인감 날인), 대리인 신분증, (당사 소정양식 - 본인 인감 날인) 개인(신용)정보 수집·이용제공 동의서 및 입찰참가자준수규칙

(2) 매매계약 체결 장소 : 서울특별시 강남구 테헤란로 127(역삼동, 하나금융그룹 강남사옥), 13층 당사 공매실

- 입찰보증금은 계약체결시 계약금으로 대체되며, 잔금은 계약체결일로부터 60일 이내에 납부하여야 합니다.
- 매매계약 체결은 낙찰자 본인의 명의로 계약을 체결하여야 하며, 타인명의로의 계약체결은 불가합니다.

5) 취소 등 확인

- 본 공매는 신탁관계인의 사정(공매물건의 원인채무 변제 등)으로 별도의 공고 없이 임의로 중지 또는 취소될 수 있으며, 이와 관련하여 당사에 일체의 이의를 제기할 수 없으니 입찰자는 공매 참가 전에 반드시 입찰 실시 여부 등을 온비드(Onbid)에서 확인한 후 입찰하시기 바라며, 취소사유가 발생한 경우 해당 물건의 입찰을 무효처리 합니다.
- 당사의 고의나 중대한 과실이 없이 공매공고 등의 중대한 오류가 있는 경우에는 낙찰이나 체결된 매매계약은 무효로 합니다.

- 입찰 진행시 온비드 시스템 장애 및 기타 사유로 인하여 입찰 진행이 어려운 경우에는 인터넷 입찰을 연기 또는 중지할 수 있습니다.

5. 유의사항

- 매매목적물에 대한 인도 및 명도 책임은 매수인이 부담합니다.
- 입찰자는 공매공고, 입찰참가자 준수규칙, 매매계약서 등 입찰에 필요한 모든 사항에 관하여 입찰전에 완전히 이해한 것으로 간주되며, 이를 이해하지 못한 책임은 입찰자에게 있습니다. 동 규칙과 매매계약서는 당사에 비치되어 있으니 사전에 열람하시기 바랍니다.
- 매매목적물의 멸실·미등기 및 공부, 현황과의 표시·구조·면적·용도 등의 상이와 기타 물리적 하자 또는 제3자의 권리 및 행정상 규제 등 소유 및 이용을 제한하는 사항에 대하여 당사는 책임을 지지 아니하므로 입찰자 책임하에 공부의 열람, 현지 답사 등으로 물건을 확인하시기 바랍니다.
- 매매목적물에 대한 제세공과금, 화재보험료, 매매목적물의 유지·수선 비용 등은 잔금납부 약정일과 실제 잔금납부일 중 빠른 날을 기준으로 그 이후 발생하는 부분에 대하여는 매수인이 부담하는 조건입니다. 단, 관리사무소 등 관리주체가 부과하는 관리비 중 미납금액은 그 발생시기와 관계없이 매수인의 책임과 비용으로 처리하는 조건입니다.
- 매매계약에 따른 소유권이전등기, 인허가 관련 비용과 책임은 매수인이 부담합니다.
- 매매목적물상 일체의 법률적·사실적 제한사항(소송, 압류, 경매, 보전처분, 제한물권, 법정지상권, 유치권자, 점유자, 임대차 등)은 매수인이 직접 공부의 열람 및 현지답사 등으로 확인하시고 매수인의 책임으로 처리하는 조건으로 이에 대해 당사는 일체의 책임을 지지 않습니다.
- 매수인은 당사와 매매계약을 체결하는 즉시 매수인의 비용으로 부동산거래계약신고를 완료한 후 당사에 거래계약신고필증을 제출하여야 합니다. 신고필증 미제출시 당사로부터 소유권이전서류 교부가 불가할 수 있으며 신고의무 미이행으로 인한 당사의 손해에 대하여는 매수인이 책임을 부담합니다.
- 농지취득자격증명 등 관공서의 인허가가 필요한 경우 매수인 책임하에 잔금납부 약정일 이내로 허가 또는 자격을 증명하는 서류를 발급받아 당사에 제출하여야 하며, 이를 이행하지 아니한 경우 당사는 매매계약을 해제할 수 있고 계약이 해제될 경우 계약금은 당사(신탁재산)로 귀속됩니다.
- 토지거래허가가 필요한 경우 매수인 책임하에 잔금납부 약정일 이내로 허가를 증명하는 서류를 발급받아 당사에 제출하여야 하며, 이를 득하지 못한 경우 당사는 매매계약을 해제할 수 있고 기 수납한 매매대금은 매매대금을 예치함으로써 발생한 이자수익만을 포함하여 매수인에게 반환하고 별도의 위약금 및 이자를 지급하지 않습니다. 단, 매수인이 토지거래허가를 득하기 위한 신청 등 필요한 의무를 이행하지 않은 경우에는 당사는 매매계약을 해제할 수 있고 계약이 해제될 경우 계약금은 당사(신탁재산)로 귀속됩니다.
- 낙찰 후 다음의 사유가 발생할 경우 당사는 낙찰을 무효로 하거나 매매계약을 해제할 수 있으며 기 수납한 매매대금은 매매대금을 예치함으로써 발생한 이자수익만을 포함하여 매수인에게 반환하고 별도의 위약금 및 이자를 지급하지 않습니다.
 - 매매목적물에 대한 소송, 보전처분, 강제집행 및 불가항력적인 사유로 매수인에게 정상적인 소유권이전이 어렵다고 당사가 판단하는 경우. 단, 당사가 위 사유의 해소가 가능하다고 판단할 경우 당사와 매수인은 그 제한상태대로 매매계약상 의무를 이행하고 매수인은 제한사유가 해소될 때까지 이를 수인하여야 합니다.
 - 매수인의 잔금납부전에 신탁계약상의 위탁자, 수익자 또는 채무자가 신탁계약에 따라 부담하고 있는 모든 채무 및 당사에 발생한 모든 비용을 상환 후 당사에 본 매매계약의 해제를 요청할 경우

6. 특이사항

- 당사가 법률상 납부의무를 부담하지 않는 제세공과금 등에 대하여서는 실제 잔금납부일(또는 잔금납부 약

정일) 또는 소유권이전일을 불문하고 매수인은 현황대로 수인하고 해당비용의 납부의무자에게 구상하되 매수인은 당사에게 청구하지 않는 조건입니다.

- 매매목적물의 부동산등기부 상 아래와 같이 재산세 체납을 원인으로 압류등기가 경료되어 있으며 당사는 매수인의 매매대금으로 이를 납부할 예정이나, 매수인은 이를 포함하여 매매목적물 상의 법률적 제한사항 (소송, 압류, 경매, 보전처분, 제한물권, 법정지상권, 유치권자, 점유자, 임대차 등) 중 당사의 법률상 납부 의무 등(재산세, 종합부동산세 등)으로 인하여 발생한 제한사항과 관련하여 매수인은 그 제한상태대로 매매계약 상 의무를 이행하여야 하고, 당사가 제한사항을 해소할 때까지 이를 수인하는 조건입니다.

[압류 등기 현황] _ 2022. 05. 09.자 기준

물건번호	소재지	등기목적	접수	등기원인	권리자
1	운남동 1548-12	압류	2020. 08. 19. 제374988호	2020.08.19. 압류(세무1과-12159)	중구(인천광역시)

- 매매목적물의 임대차 등 점유에 대하여 2017.02.09. 당사에 신탁된 이후 당사가 동의하거나 계약 체결한 사실은 없으나, 감정평가시 매매목적물 일부에 아래와 같이 전입세대열람 내역 및 확정일자 현황이 조사 되었고, 이를 포함하여 그 외의 매매목적물 상 임차인 등 점유자가 존재할 수 있는 바, 이에 대한 일체의 책임(사실관계 확인, 명도, 보증금반환 책임, 경매 등)은 매수인의 부담으로 처리하여야 하며 당사는 이에 대하여 일체의 책임을 지지 않습니다. 또한, 매수인은 부동산거래계약 및 취득세 신고시 임대차보호 법상 당사에 대항력을 갖춘 임대차가 있을 경우 매매대금 납부의무와 별도로 부담하는 임대차보증금을 가 산하여 처리하여야 하며, 해당 임차인 등 점유자가 당사를 상대로 임대차보증금 반환 또는 손해배상 등의 소송을 제기할 경우 매수인은 이를 해결하여 당사를 면책시키고 당사에게 발생한 비용을 부담하여야 하 며, 매수인은 이와 관련하여 매매계약의 해제, 매매대금의 감액, 반환 등을 당사에 요구할 수 없는 조건 입니다.

[전입세대열람 내역] _ 2022. 05. 09.자 기준

소재지 (도로명주소)	호수	순번	전입자	전입일자	등록구분	최초 전입자	전입일자	등록구분
인천광역시 중구 운남동 1548-12 [인천광역시 중구 관창로 54(운남동)]	301	1	최**	2019.11.29.	거주자	최**	2019.11.29.	거주자
	308	2	백**	2022.02.07.	거주자	백**	2022.02.07.	거주자
	208	3	김**	2020.06.26.	거주자	김**	2020.06.26.	거주자
	207	4	배**	2017.04.04.	거주자	배**	2017.04.04.	거주자
	401	5	정**	2017.03.06.	거주자	정**	2017.03.06.	거주자
	301	6	김**	2020.02.14.	거주자	김**	2020.02.14.	거주자
	201	7	길**	2020.11.25.	거주자	길**	2020.11.25.	거주자
	306	8	이**	2020.10.26.	거주자	이**	2020.10.26.	거주자
	307	9	이**	2021.07.19.	거주자	이**	2021.07.19.	거주자
	303	10	조**	2021.10.27.	거주자	조**	2021.10.27.	거주자
	203	11	이**	2020.10.08.	거주자	이**	2020.10.08.	거주자
	305	12	고**	2017.11.06.	거주자	고**	2017.11.06.	거주자
	202	13	최**	2017.05.11.	거주자	최**	2017.05.11.	거주자
	207	14	윤**	2021.03.02.	거주자	윤**	2021.03.02.	거주자
	308	15	안**	2021.02.04.	거주자	안**	2021.02.04.	거주자
	206	16	문**	2021.02.09.	거주자	문**	2021.02.09.	거주자
	205	17	김**	2021.01.12.	거주자	김**	2021.01.12.	거주자

[확정일자 현황] _ 2022. 05. 17.자 기준

(단위: 원)

임대차 목적물	호수	확정일자 부여일	임대차 기간	보증금	차임
인천광역시 중구 운남동 1548-12 운남팰리스	201	2017.02.14.	2017.02.01.~2019.01.31.	11,000,000	-
	201	2020.11.25.	2020.11.21.~2021.11.21.	3,000,000	250,000
	202	2017.04.04.	2017.02.01.~2019.01.31.	51,000,000	-
	202	2017.05.11.	2017.05.10.~2018.05.10.	30,000,000	250,000

임대차 목적물	호수	확정일자 부여일	임대차 기간	보증금	차임
	203	2017.03.22.	2017.03.22.~2018.03.22.	10,000,000	250,000
	204	2020.04.29.	2018.03.24.~2019.03.23.	10,000,000	300,000
	208	2021.07.06.	2021.07.03.~2023.07.02.	45,000,000	-
	302	2017.03.14.	2017.04.08.~2019.04.08.	55,000,000	-
	302	2018.01.09.	2017.04.26.~2018.04.26.	5,000,000	450,000
	302	2020.02.26.	2020.02.22.~2021.02.21.	5,000,000	350,000
	303	2018.06.08.	2018.06.07.~2019.06.06.	3,000,000	400,000
	303	2017.03.15.	2017.03.22.~2019.03.22.	50,000,000	-
		2021.10.27.	2021.10.27.~2023.10.27.	30,000,000	110,000
	306	2020.10.26.	2020.10.23.~2022.10.22.	50,000,000	-
		2020.11.02.	2020.10.23.~2021.10.22.	50,000,000	-
	307	2017.05.15.	2017.05.15.~2018.05.15.	6,000,000	-
	308	2022.02.07.	2022.02.15.~2023.02.14.	15,000,000	350,000
	402	2017.04.21.	2017.04.20.~2019.04.19.	20,000,000	650,000

- 매매목적물에 존재하는 집기 및 비품 등은 매매목적물에 종속 또는 부합하지 않는 별도의 동산일 수도 있는 바, 향후 철거나 명도 등 동산 권리자와의 분쟁이 발생할 경우 이에 대한 일체의 책임은 매수인의 부담으로 처리하는 조건이며 당사는 이에 대하여 일체의 책임을 지지 않습니다.
- 매매대금 이외에 추가로 매수인이 부담하는 비용에 대하여서는 매수인의 책임과 비용으로 해결하여야 하며 이와 관련하여 매수인은 당사에게 일체의 이익을 제기하지 않는 조건입니다.

● 공매관련 세부사항에 대한 문의 ●

홈 페이지	www.hanatrust.com ➔ 공매물건정보
문의처	TEL. 02-3287-4623 / 사업지원팀

2022년 6월 16일

(주)하나자산신탁 대표이사

서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층 (역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)