신탁부동산 공매(입찰) 공고

1. 매각부동산의 목록

소재지	동	층	호수	전유면적	대지면적	용도
전라북도 군산시 나운동 732-5 외 3필지 숲이든빌리지	11동	1층	101호	183㎡	232.2512㎡	근린생활시설

2. 차수별 입찰기간 · 개찰 일시 및 계약기간

차수	입찰기간	개찰일시	계약기간(토,일요일 및 공휴일 제외)
1	2021. 09. 01(수). 09:00 ~ 2021. 09. 03(금). 17:00	2021. 09. 06(월). 10:00	2021. 09. 07(화). ~ 2021. 09. 09(목).
2	2021. 09. 07(화). 09:00 ~ 2021. 09. 09(목). 17:00	2021. 09. 10(금). 10:00	2021. 09. 13(월). ~ 2021. 09. 15(수).
3	2021. 09. 13(월). 09:00 ~ 2021. 09. 15(수). 17:00	2021. 09. 16(목). 10:00	2021. 09. 17(금). ~ 2021. 09. 24(금).
4	2021. 09. 17(금). 09:00 ~ 2021. 09. 24(금). 17:00	2021. 09. 27(월). 10:00	2021. 09. 28(화). ~ 2021. 09. 30(목).
5	2021. 09. 28(화). 09:00 ~ 2021. 09. 30(목). 17:00	2021. 10. 01(금). 10:00	2021. 10. 05(화). ~ 2021. 10. 07(목).
6	2021. 10. 05(화). 09:00 ~ 2021. 10. 07(목). 17:00	2021. 10. 08(금). 10:00	2021. 10. 12(화). ~ 2021. 10. 14(목).
7	2021. 10. 12(화). 09:00 ~ 2021. 10. 14(목). 17:00	2021. 10. 15(금). 10:00	2021. 10. 18(월). ~ 2021. 10. 20(수).
8	2021. 10. 18(월). 09:00 ~ 2021. 10. 20(수). 17:00	2021. 10. 21(목). 10:00	2021. 10. 22(금). ~ 2021. 10. 26(화).

3. 차수별 최저입찰가격

(단위:원)

차수	최저입찰가격			
	토지	건물	부가가치세	합계
1	56,915,889	132,803,738	13,280,373	203,000,000
2	51,308,412	119,719,626	11,971,962	183,000,000
3	46,261,683	107,943,925	10,794,392	165,000,000
4	41,775,701	97,476,636	9,747,663	149,000,000
5	37,850,468	88,317,757	8,831,775	135,000,000
6	34,205,608	79,813,084	7,981,308	122,000,000
7	30,841,122	71,962,617	7,196,261	110,000,000
8	27,757,010	64,766,355	6,476,635	99,000,000

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).
- 개　　찰 : 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.]

- ㅇ 수 의 계 약 : 제8차 공매가 최종 유찰될 경우에는 최종 회차 최저입찰가격 이상으로 최종 개찰일 익일부터 수의계약 가능합니다.

3) 입찰보증금

- ㅇ 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)
- ㅇ 입찰보증금 입금 및 환불시 은행 간 계좌이체 한도제한으로 10억원 이상은 타행계좌의 사용이 제한되므로 입찰참가자는 반드시 우리은행, 신한은행, KEB하나은행, IBK기업은행, BNK부산은행 계좌를 만들어 사용해 주시기 바랍니다.

4) 계약체결 및 대금납부

- ㅇ 낙찰자는 각 입찰회차 별 계약기간[낙찰일(개찰일) 익영업일부터 3영업일간]에 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 계약 시) 위임장(본인 인감 날인), 대리인 신분증, 입찰참가자격 확인 및 이행 각서 (예금보험공사 소정양식_하기 6. 특이사항 최하단 관련 내용임_당사 제공).

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

- ㅇ 입찰보증금은 계약체결시 계약금으로 대체되며, 잔금은 계약체결일로부터 60일 이내에 납부하여야 합니다.
- ㅇ 낙찰자는 본인의 명의로 계약을 체결 하고 잔금납부 및 소유권이전을 하여야 하며, 매수인 명의변경은 불가합니다.

5) 취소 등 확인

- ㅇ 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.
- ㅇ 당사의 고의나 중대한 과실이 없이 공매공고 등의 중대한 오류가 있는 경우에는 낙찰이나 체결된 매매계약은 무효로 합니다.
- ㅇ 입찰 진행시 온비드 시스템 장애 및 기타 사유로 인하여 입찰 진행이 어려운 경우에는 인터넷 입찰을 연기 또는 중지할 수 있습니다.

5. 유의사항

- ㅇ 매매목적물에 대한 인도 및 명도 책임은 매수인이 부담합니다.
- ㅇ 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.
- ㅇ 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 아니하므

로 입찰자 책임하에 공부의 열람, 현지 답사 등으로 물건을 확인하시기 바랍니다.

- ㅇ 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.
- ㅇ 매매계약에 따른 소유권이전등기, 인허가 관련 비용과 책임은 매수인이 부담합니다.
- ㅇ 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.
- ㅇ 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.
- ㅇ 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.
- ㅇ 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.
- ㅇ 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 발생된 모든 비용을 상환 후 당사에 본 매매계약의 해제를 요청할 경우

6. 특이사항

- ㅇ 당사가 법률상 납부의무를 부담하지 않는 제세공과금 등에 대하여서는 실제 잔금납부일(또는 잔금납부 약정일) 또는 소유권이전일을 불문하고 매수인은 현황대로 수인하고 해당비용의 납부의무자에게 구상하되 매수인은 당사에게 일체의 청구 및 이의를 제기할 수 없습니다.
- ㅇ 매매목적물에 대하여 신탁등기 이전 금지사항등기(2005.07.28. 부기등기)가 경료되어 있으며, 본 건 공매는 동 금지사항등기의 말소를 매수인의 책임과 비용으로 처리하는 조건으로 진행합니다. 만약 매수인이 매매대금을 완납한 후 소유권이전등기를 신청하였으나 동 금지사항등기로 인하여 소유권이전등기가 불가능할 경우 매수인과 당사 간 체결한 매매계약은 해제되고 당사는 기 납부된 매매대금을 별도의 위약금을 지급하지 않는 것을 조건으로 매수인에게 반환하기로 하며, 이와 관련하여 매수인은 당사에게 일체의 이의를 제기할 수 없습니다.
- ㅇ 본 공매를 위한 감정평가(현장조사) 시 매매목적물은 공부상 1개호이나, 벽체로 구분되어 2개호로 이용중인 것으로 파악되었으니 참고하시기 바랍니다.

○ 본 건 매매목적물은 당사 및 신탁계약의 우선수익자가 소 제기한 '광주고등법원 전주지방법원 2009나2328 유치권부존재확인의 소' 진행 당시 공사하도급자들로 구성된 채권단의 사무실로 사용되었던 것으로 파악되었으나 해당 소송은 2011. 07. 28.자로 원고 승소(1심 원고 승, 항소-상고 기각)가 확정되었습니다. 아울러 당사 신탁 이후 매매목적물에 대하여 임대차계약을 체결하거나 동의한 사실이 없으나, 본 공매를 위한 감정평가(현장조사)시 아래와 같은 점유현황이 확인되었으며, 이를 포함하여 매매목적물상 임차인, 유치권자 등 점유자와 관련한 일체의 책임(유치권 · 임대차 현황파악, 유치권 성립 여부 및 임차인 대항력 파악, 명도, 보증금반환 책임, 법정지상권, 경매 등 법적분쟁)은 매수인의 부담으로 당사는 이에 대하여 일체의 책임을 지지 않으니, 입찰자는 현장 방문, 점유자 탐문 등 철저한 현장 조사를 통해 충분한 사전검토를 거친 후 입찰에 참가하시기 바랍니다.

[점유현황]

부동산	상호
숲이든빌리지 제11동 제1층 제101호 서측 일부	NEXT
숲이든빌리지 제11동 제1층 제101호 동측 일부	(유)반석산업

○ 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 이의를 제기할 수 없습니다.

○ 본 건 공매는 위탁자 겸 채무자 (주)엔타스코와 당사 간 체결한 부동산담보신탁계약에 의거 신탁계약의 우선수익자인 파산자 (주)더블유저축은행의 파산관재인 예금보험공사의 환가처분 요청으로 진행되는 것으로서, 예금자보호법상 부실관련자[①부실금융회사 등의 전직·현직 임직원, ②「상법」 제401조의2제1항 각 호에 규정된 자, ③부실금융회사 등에 대하여 채무를 이행하지 아니한 채무자(채무자가 법인인 경우 당해 법인의 전·현직 임·직원, 「상법」제401조의2 제1항 각 호에 규정된 자 및 상법 시행령이 정하는 주요주주를 포함한다)]는 본 건 공매에 참가할 수 없습니다. 이에 대한 위반사실이 발견될 경우 낙찰 또는 매매계약은 취소 또는 해제되고 매수인이 기 납입한 입찰보증금(계약시 계약금)은 당사에 귀속되며, 소유권이전 이후 발생한 자산운용수익 및 제3자 양도시 발생한 매매차익에 대해서도 당사에 지급하는 조건이니 입찰에 유의하시기 바랍니다[신탁계약상 채무자 : (주)엔타스코].

- 부실관련자는 부실금융회사 등의 부실 또는 부실우려에 책임이 있다고 인정되는 자에 한정된 것이 아님을 유의하시기 바랍니다.
- 부실금융회사 등이란 해당 부동산의 우선수익자인 파산자 (주)더블유저축은행을 포함하여 예금자보호법 제2조 제5호 및 제6호에 해당하는 모든 부실금융회사를 말합니다.
- 부실관련자 해당 여부는 입찰 전에 파산자 (주)더블유저축은행(02-3015-6012)을 통해 확인할 수 있습니다.
- 부실관련자 해당 여부를 사전 확인하지 않아서 발생하는 불이익은 매수인이 부담함을 알려드립니다.

● 공매관련 세부사항에 대한 문의 ●

홈 페 이 지	www.hanatrust.com ➔ 공매물건정보
문 의 처	TEL. 02-3287-4730 / 사업지원본부 사업지원팀

2021년 8월 25일

㈜하나자산신탁 대표이사

서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층 (역삼동, 하나금융그룹강남사옥)