신탁부동산 공매(입찰) 공고

1. 매각부동산의 목록

경기도 수원시 장안구 연무동 260-15 주차장 166.6㎡

2. 차수별 입찰기간, 개찰일시 및 최저입찰가격

(단위:원)

차수	입찰기간	개찰일시	최저입찰가격
1	2022. 11. 08(화). 09:00 ~ 2022. 11. 09(수). 17:00	2022. 11. 10(목). 10:00	454,000,000
2	2022. 11. 11(금). 09:00 ~ 2022. 11. 14(월). 17:00	2022. 11. 15(화). 10:00	409,000,000
3	2022. 11. 16(수). 09:00 ~ 2022. 11. 17(목). 17:00	2022. 11. 18(금). 10:00	369,000,000
4	2022. 11. 21(월). 09:00 ~ 2022. 11. 22(화). 17:00	2022. 11. 23(수). 10:00	333,000,000

3. 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 전자자산처분시스템(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.]
- 수 의 계 약 : 입찰실시 후 제4차 공매가 유찰될 경우 또는 다음 회차 이후의 입찰이 취소되었을 경우에는 직전회차 최저입찰가격 이상으로 개찰일 익영업일부터 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 가능여부를 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 이

자 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, (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

- ㅇ 입찰보증금은 계약체결시 계약금으로 대체되며, 잔금은 계약체결일로부터 30일 이내에 납부하여야 합니다.
- ㅇ 매매계약 체결은 낙찰자 본인의 명의로 계약을 체결하여야 하며, 타인명의로의 계약체결은 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.

4. 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 아니하므로 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.

○ 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 발생된 모든 비용을 상환 후 당사에 본 매매계약의 해제를 요청할 경우

5. 특이사항

○ 당사가 법률상 납부의무를 부담하지 않는 제세공과금 등에 대하여서는 실제 잔금납부일(또는 잔금납부 약정일) 또는 소유권이전일을 불문하고 매수인은 현황대로 수인하고 매수인은 당사에게 일체의 청구 및 이의를 제기하지 않는 조건입니다.

○ 매매목적물의 등기사항전부증명서상 재산세 체납을 원인으로한 압류등기가 경료되어 있으나 당사는 매수인의 매매대금으로 이를 납부할 예정이며, 이를 포함하여 매매목적물 상의 법률적 제한사항(소송, 압류, 경매, 보전처분, 제한물권, 유치권자, 점유자, 임대차 등) 중 당사의 법률상 납부의무 등(재산세 등)으로 인하여 발생한 제한사항과 관련하여 매수인은 그 제한상태대로 본 계약상 의무를 이행하여야 하고, 매수인은 당사가 제한사유를 해소할 때까지 이를 수인하여야 하는 조건이다.

[압류 등기 현황]_2022.09.15.자 기준

접수	등기원인	권리자
2017년12월19일 제31276호	2017년12월18일 압류 (장안구 세무과-47362)	권리자 수원시장안구
2021년4월15일 제8321호	2021년4월15일 압류 (경제교통과-10862)	권리자 수원시 3111 관리청 장안구청장

○ 매매목적물 및 인접필지(연무동 260-16)는 인접한 '연무동 260-20' 토지 위에 소재하는 건물(다인병원)의 일반건축물대장상 '부설주차장'으로 등재되어있으며, 매매목적물 및 인접필지(연무동 260-16) 양 지상에 제시외 건물로 철골조립주차장(현황은 당사 홈페이지[www.hanatrust.com]의 감정평가서 참조)이

소재하는 것으로 감정평가(현장조사)시 조사되었는 바, 이를 포함하여 매수인은 매매목적물상 일체의 정착물 등과 관련한 현황, 부합여부, 매매목적물 사용 · 수익의 제한, 권리자와의 소유권 및 법적분쟁, 인도, 철거, 과태료 관련 문제 등의 일체의 문제에 대하여 매수인의 책임과 비용으로 처리하여야 하며, 이와 관련하여 매매계약 해제, 매매대금 감액 또는 반환 등을 당사에 요구할 수 없는 조건이니 매수인은 이를 충분히 참작하여 입찰참가여부 및 입찰가격 결정을 하시기 바랍니다.

○ 본 공매를 위한 감정평가(현장조사)시 태양환경개발(주)의 유치권을 주장하는 표식이 있는 것으로 조사되었고, 이와 관련하여 본건 매매목적물을 신탁부동산으로한 부동산담보신탁계약(2014.05.29.)의 우선수익자 (주)다올저축은행[구.(주)현대저축은행]은 태양환경개발(주)로부터 제출 받은 '유치권 포기 및 공사대금수령 확인각서(확정일자 2014.08.11.)'를 당사에 제공하였으나, 실제 유치권 존재 및 성립여부는 확인되지 않음에 따라 매수인은 당사 방문을 통한 관련 (우선수익자 제공)서류 열람, 점유자 탐문, 현장 조사 등 철저한 조사를 통해 직접 유치권 주장자의 유치권 성립 여부 및 내용을 파악하고 매수인의 책임과 비용으로 이와 관련한 일체의 문제를 해결하여야 하고 당사는 이에 대하여 일체의 책임을 부담하지 않는 조건이니, 매수인은 이를 충분히 참작하여 입찰참가여부 및 입찰가격 결정을 하시기 바랍니다.

○ 매매목적물에 존재하는 집기 및 비품 등의 동산은 매각 대상에서 제외되며, 향후 철거 등 동산 권리자와의 분쟁이 발생할 경우 이에 대한 일체의 책임은 매수인의 부담으로 처리하는 조건입니다.

○ 매매대금 이외에 추가로 매수인이 부담하는 비용에 대하여서는 매수인의 책임과 비용으로 처리하여야 하며 이와 관련하여 매수인은 당사에 일체의 이의를 제기하지 않는 조건입니다.

● 공매관련 세부사항에 대한 문의 ●

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

2022년 11월 1일

(주)하나자산신탁 대표이사

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