

신탁부동산 공매(입찰) 공고

1. 매각부동산의 목록(일괄 매각)

1. 부산광역시 연제구 연산동 1127-2 대 426.2㎡
2. 부산광역시 연제구 연산동 1127-2
[도로명주소] 부산광역시 연제구 거제천로182번길 50
철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층
제2종근린생활시설, 위락시설
1층 324.17㎡
2층 322.06㎡
3층 322.06㎡
4층 282.33㎡
5층 249.26㎡
3. 부산광역시 연제구 연산동 1127-3 대 991.7㎡
4. 부산광역시 연제구 연산동 1127-3
[도로명주소] 부산광역시 연제구 거제천로182번길 54
철골조 슬래브지붕 7층
숙박시설 및 위락시설
1층 645.92㎡
2층 633.84㎡
3층 633.84㎡
4층 633.84㎡
5층 633.84㎡
6층 599.84㎡
7층 599.84㎡
지하1층 780.25㎡
5. 부산광역시 연제구 연산동 1127-4 대 394㎡
6. 부산광역시 연제구 연산동 1127-40 대 331.6㎡
7. 부산광역시 연제구 연산동 1127-4, 1127-40
[도로명주소] 부산광역시 연제구 거제천로182번길 60
철근콘크리트조, 경량철골구조 스라브 및 기타지붕 5층
위락시설, 제2종근린생활시설, 판매시설
지하1층 102.675㎡ (보일러실)
지하1층 185.385㎡ (위락시설)
1층 451.775㎡
2층 269.57㎡
3층 267.93㎡
4층 267.93㎡
5층 267.93㎡
8. 부산광역시 연제구 연산동 1127-8 대 531.1㎡
9. 부산광역시 연제구 연산동 1127-8
[도로명주소] 부산광역시 연제구 월드컵대로 154
일반철골구조 스라브지붕 4층 제2종 근린생활시설

1층 277.27m²
2층 285.95m²
3층 285.95m²
4층 52.7m²

10. 부산광역시 연제구 연산동 1127-17 대 102m²

11. 부산광역시 연제구 연산동 1127-19 대 81.7m²

12. 부산광역시 연제구 연산동 1127-19
[도로명주소] 부산광역시 연제구 거제천로182번길 50-1
조표래 제22998호
세멘트보록크조 스라브층 평가건 주택
건평 8평

13. 부산광역시 연제구 연산동 1127-20 대 119m²

14. 부산광역시 연제구 연산동 1127-20
[도로명주소] 부산광역시 연제구 거제천로182번길 50-2
조표 제36365호
시멘트벽돌조 슬래브지붕 2층 주택
1층 49.59m²
2층 42.70m²

15. 부산광역시 연제구 연산동 1127-21 대 101.5m²

16. 부산광역시 연제구 연산동 1127-21
[도로명주소] 부산광역시 연제구 거제천로182번길 50-5
조표 제29974호 블록조 슬래브지붕 단층 제2종근린생활시설 64.79m²

17. 부산광역시 연제구 연산동 1127-22 대 156m²

18. 부산광역시 연제구 연산동 1127-36 대 275.3m²

19. 부산광역시 연제구 연산동 1127-36
[도로명주소] 부산광역시 연제구 거제천로182번길 46-3
철근콘크리트조 슬래브지붕 6층
제2종근린생활시설, 숙박시설 및 주차장
1층 195.30m²
2층 195.30m²
3층 195.30m²
4층 195.30m²
5층 139.50m²
6층 111.60m²

20. 부산광역시 연제구 연산동 1127-23 대 138.5m²

21. 부산광역시 연제구 연산동 1127-23
[도로명주소] 부산광역시 연제구 거제천로182번길 50-3
조표래 제22870호 보록크조스라브가평가건주택
건평 19평 6홉

22. 부산광역시 연제구 연산동 1127-32 대 149.8㎡
23. 부산광역시 연제구 연산동 1127-32
[도로명주소] 부산광역시 연제구 거제천로182번길 46
철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 위락시설 및 근린생활시설
1층 94.13㎡ (제2종근린생활시설)
2층 99.50㎡ (위락시설)
3층 99.50㎡ (위락시설)
24. 부산광역시 연제구 연산동 1127-34 대 286.3㎡
25. 부산광역시 연제구 연산동 1127-34
[도로명주소] 부산광역시 연제구 거제천로182번길 46-1
조표래 제35852호 보록크조 스라브가 평가건 주택 1동
건평 23평 5홉
26. 부산광역시 연제구 연산동 1127-37 대 160.7㎡
27. 부산광역시 연제구 연산동 1127-37
[도로명주소] 부산광역시 연제구 거제천로182번길 46-4
조표래 제22033호
시멘트 벽돌조 슬래브지붕 단층 제2종 근린생활시설 59.50㎡
28. 부산광역시 연제구 연산동 1127-47 대 531㎡
29. 부산광역시 연제구 연산동 1127-47
[도로명주소] 부산광역시 연제구 월드컵대로 156
철근콘크리트조 슬래브지붕 2층
1층 계단실 55.44㎡
2층 일반음식점 340.5㎡

2. 차수별 입찰일시 및 최저입찰가격

(단위: 원)

차수	일시	최저입찰가격			
		토지	건물	부가가치세	합계
1	2023. 03. 22(수). 10:00	116,157,669,921	12,387,622,173	1,236,707,906	129,782,000,000
2	2023. 03. 24(금). 10:00	104,542,081,934	11,148,879,045	1,113,039,021	116,804,000,000
3	2023. 03. 28(화). 10:00	94,088,231,748	10,034,029,321	1,001,738,931	105,124,000,000
4	2023. 03. 31(금). 10:00	84,679,766,583	9,030,664,568	901,568,849	94,612,000,000
5	2023. 04. 04(화). 10:00	76,211,968,929	8,127,617,201	811,413,870	85,151,000,000
6	2023. 04. 07(금). 10:00	68,590,861,538	7,314,865,026	730,273,436	76,636,000,000
7	2023. 04. 11(화). 10:00	62,417,898,804	6,656,550,082	664,551,114	69,739,000,000
8	2023. 04. 14(금). 10:00	57,736,936,778	6,157,349,392	614,713,830	64,509,000,000
9	2023. 04. 18(화). 10:00	54,596,306,616	5,822,417,227	581,276,157	61,000,000,000

3. 입찰에 관한 사항

1) 장 소 : 하나금융그룹강남사옥 13층 공매실

2) 입찰 및 낙찰자 결정방법

- 입찰의 성립 : 일반경쟁입찰로서 1인 이상의 유효한 입찰로서 성립합니다(단독입찰도 가능).
- 개 찰 : 입찰 종료 후 입찰 장소에서 개찰합니다.

- 낙찰자 결정 : 최저입찰가격 이상 입찰자 중 최고가격 입찰자를 낙찰자로 결정합니다. 단, 최고가격 입찰자 2인 이상이 동일금액일 경우에는 최고가격 입찰자들만을 대상으로 해당 최고가격을 최저입찰가격으로 즉석에서 재입찰하여 낙찰자를 결정합니다.
- 수 의 계 약 : 입찰 실시 후 유찰될 경우에는 다음 입찰 실시 전일까지 또는 다음 회차 이후의 입찰이 취소되었을 경우에는 직전회차 최저입찰가격 이상으로 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) 입찰서류

- 주민등록초본(법인은 법인등기사항전부증명서) 1부.
- 인감(법인은 사용인감계 제출시 사용인감 가능) 및 인감증명서 1부.
- 입찰서(당사 소정양식 - 본인 인감 날인) 1부.
- 입찰참가자준수규칙(당사 소정양식 - 본인 인감 날인) 1부.
- 개인(신용)정보 수집·이용·제공 동의서(당사 소정양식 - 본인 인감 날인) 1부.
- 위임장(대리인 입찰 시- 본인 인감 날인) 1부.
- 신분증

4) 입찰보증금

- 입찰금액의 10% 이상의 현금 또는 금융기관(우체국 포함)이 발행한 자기앞 수표를 입찰서와 동봉하여 납부하며, 입찰결과 유찰자의 입찰보증금은 즉시 반환합니다.

5) 계약체결

- 낙찰자는 낙찰일로부터 3영업일 이내에 계약을 체결하여야 합니다. 계약을 체결하지 않을 경우에는 낙찰은 무효로 하고, 입찰보증금은 당사(신탁재산)에 귀속됩니다.

6) 대금납부

- 입찰보증금은 계약체결시 매매대금으로 대체되며, 잔금은 계약체결일로부터 60일 이내에 납부하여야 합니다.
- 매수인은 매매대금 중 부가가치세 납부에 따른 세금계산서를 발급주체로부터 교부받아야 합니다.
- 계약금이 위약금으로 귀속되는 경우 부가가치세 상당액도 위약금에 포함되는 것으로 봅니다.

4. 유의사항

- 매매목적물에 대한 인도 및 명도 책임은 매수인이 부담합니다.
- 입찰자는 구매공고, 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

5. 특이사항

- 매매목적물 건수가 다량인 관계로 현황 파악, 대장 및 등기부등본, 현황 간의 불일치 문제, 압류 등 제한사항 파악 등은 입찰자가 본인의 책임 하에 당사가 제시한 하단의 매매목적물의 특이사항 외에 추가로 현장조사, 공부 및 감정평가서 열람 등을 통하여 충분히 파악한 후 입찰참여 여부 결정 및 매매계약 체결 등 업무처리를 하여야 합니다.
- 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 없는 조건입니다.
- 감정평가(현장조사)시, 일부 매매목적물 상 아래와 같이 당사 명의의 건축인·허가가 존재하고 당사는 본 건 매매목적물의 매수인이 요청할 경우 건축주 명의변경 등의 협조를 진행할 예정이나, 매수인은 이에 대한 현황파악, 관련법규(건축법 등) 및 관할관청 확인, 건축주 변경, 건축인·허가 취소·변경, 법적분쟁 등 일체의 문제를 자신의 책임과 비용으로 처리하여야 하며, 이와 관련하여 낙찰취소, 매매금액의 감액 또는 반환, 매매계약 해제 등을 당사에 요구할 수 없는 조건이니 이점 유념하시어 매수인은 이와 관련

한 충분한 사전조사와 검토를 거쳐 입찰참여 여부, 입찰가격 결정 및 매매계약 체결 등 업무처리를 하여야 합니다.

[건축허가 내역]

허가번호	2022-건축과-신축허가-50		
건축주	(주)하나자산신탁		
건축구분	신축	대지위치 / 지번	부산광역시 연제구 연산동 / 1127-3 외 15필지
대지면적	4,619.6㎡	건축면적 (건폐율)	3,342.61㎡(72.36%)
연면적(용적률)	60,453.51㎡(925.6%)		

※ 당사 홈페이지(www.hanatrust.com → 공매물건정보)의 감정평가서 참고 바랍니다.

- 감정평가(현장조사)시 매매목적물 일부에 대하여 아래와 같이 전입세대 및 이용 현황 내역이 조사된 바, 당사는 매매목적물의 신탁등기 이후 임대차계약에 동의하거나 임대인으로 임차인과 임대차계약을 체결한 사실은 없으니, 매수인은 신탁등기 전·후를 포함하여 일체의 임대차에 대하여 본인의 책임으로 매매목적물 상 유치권자, 임차인 등 점유자와 관련한 일체의 현황, 사실관계, 점유 권원 및 대항력 유무 등을 확인하여 필요시 명도, 임대차계약 승계, 매매대금 납부의무와 별도로 임대보증금 반환, 권리자와의 협의·분쟁 등 일체의 문제를 처리하여야 합니다. 아울러 매수인은 부동산거래계약 및 취득세 신고시 매매대금과 별도로 부담하는 임대차보증금 등을 가산하여 처리하여야 하며, 임차인 등이 당사를 상대로 임대차보증금 반환 또는 손해배상 등의 청구를 할 경우 즉시 이를 해결하여 당사를 면책시키고 당사에 발생한 비용을 부담하여야 하며, 매수인은 이와 관련하여 낙찰취소, 매매금액의 감액 또는 반환, 매매계약 해제 등을 당사에 요구할 수 없는 조건이니 이점 유념하시어 매수인은 이와 관련한 충분한 사전조사와 검토를 거쳐 입찰참여 여부, 입찰가격 결정 및 매매계약 체결 등 업무처리를 하여야 합니다.

[전입세대열람 내역] _ 2023. 02. 07.자 기준

소재지	세대주	전입일자	최초전입자	전입일자	동거인	전입일자
부산광역시 연제구 거제천로182번길 50-1 (연산동 1127-19)	이**	2020.10.13.	이**	2020.10.13.	-	-
	장**	2019.12.09.	장**	2019.12.09.	-	-

[이용현황 내역] _ 2023. 02. 07.자 기준

물건번호	지번	층수	상호	이용현황
1,2	1127-2	1층-1	청아대	공실
		1층-2	국대포차	공실
		2층-1	헤라노래방	2층 영업중으로 조사되었으나, 실제 영업하는 상호명 불명확함.
		2층-2	지엔지	
		3층-1	요정노래주점	폐문으로 내부확인 불가
		3층-2	목화라이브클럽	
		4,5층	목화골프존	공실
3,4	1127-3	-	위드모텔	영업중
5~7	1127-4 1127-40	지하	하와이노래방	폐문으로 내부확인 불가
		1층-1	낙동강오리알	영업중
		1층-2	설탕노래방	공실
		2층	쇼노래방	폐문으로 내부확인 불가
		3층	팔도당구장	공실
		4층	사무실	공실
8,9	1127-8	1층	현대자동차	공실
		2층		폐문으로 내부확인 불가
		3층	뷰스포츠타마시	영업중
10	1127-17	-	-	현황도로

11,12	1127-19	1층	곰장어	폐문부재
13,14	1127-20	-	양푼이동태탕	영업중
15,16	1127-21	-	-	공실
17	1127-22	-	-	나지(주차장)
18,19	1127-36	-	엘루이모텔	영업중
20,21	1127-23	-	-	폐문부재
22,23	1127-32	1,2층	벨라빈스	영업중
		3층	크리스탈노래방	공실
24,25	1127-34	-	만원코스전문점	영업중
26,27	1127-37	1층	엄마손가마솥	공실
28,29	1127-47	1층	명륜진사갈비	공실

※ 당사 홈페이지(www.hanatrust.com → 공매물건정보)의 감정평가서 참고 바랍니다.

- 물건번호 4는 건축물대장과 부동산등기부 상 면적 등 표시가 불일치하여 건축물대장을 기준으로 매매목적물을 표시하였고, 감정평가(현장조사)시 물건번호 10은 공부상 지목이 '대'이나 현황 '도로'이며, 매매목적물 일부에 공부상 등재내역 없이 옥탑, 제시외 건물 등이 소재하는 것으로 조사된 바, 매수인은 이를 포함하여 그 외의 지상물, 임대차 관계, 점유현황 등에 대하여도 충분한 사전조사와 검토를 거쳐 지상물의 존재 및 매매목적물에 대한 부합여부, 사용·수익의 제한, 지상권 성립여부, 명도, 철거, 권리자와의 소유권 및 법적 분쟁, 건물등기부·건축물대장 변경, 현황일치 등을 자신의 책임과 비용으로 해결하여야 하며 매수인은 이와 관련하여 낙찰취소, 매매금액의 감액 또는 반환, 매매계약 해제 등을 당사에 요구할 수 없는 조건입니다

[공부와 현황 불일치 내역]

목적물	해당부분	내역
연산동 1127-2 (물건번호 2)	옥상층	옥탑소재
연산동 1127-3 (물건번호 4)	옥상층	옥탑소재 및 제시외 건물
연산동 1127-4, 1127-40 (물건번호 7)	옥상층	옥탑소재 및 제시외 건물
연산동 1127-19 (물건번호 12)	층수 및 면적	2층 및 옥탑이 소재하며, 1층 면적차이 큼
연산동 1127-20 (물건번호 14)	옥상층	옥탑소재
연산동 1127-36 (물건번호 19)	옥상층	옥탑소재 및 제시외 건물
연산동 1127-23 (물건번호 21)	층수	2층 및 옥탑소재
연산동 1127-32 (물건번호 23)	옥상층	제시외 건물 소재
연산동 1127-34 (물건번호 25)	면적	전면, 측면, 후면에 제시외 건물 다수 소재
연산동 1127-37 (물건번호 27)	1층	1층전면에 제시외건물 소재
연산동 1127-47 (물건번호 29)	2층 및 옥상층	2층 지붕일부 판넬지붕 및 옥탑

- 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 / 사업지원본부 사업지원팀

2023년 3월 15일

(주)하나자산신탁 대표이사

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

