

# 신탁부동산 공매(입찰) 공고

## 1. 매각부동산의 목록(물건번호 별 개별매각)

(단위: m<sup>2</sup>)

매각부동산의 표시					
소재지		인천광역시 중구 중산동 1875-2 제이스카이씨티			
물건번호	층	호수	대지면적	전유면적	용도
1	1	117	18,490	41,080	제2종 근린생활시설
2	2	201	66,781	148,375	제1종 근린생활시설
3	1	109	20,344	45,200	제2종 근린생활시설
4	1	110	20,344	45,200	제2종 근린생활시설
5	1	111	20,344	45,200	제2종 근린생활시설
		112	20,344	45,200	
		113	20,344	45,200	

## 2. 차수별 개찰일시 및 입찰 · 계약기간

차수	입찰기간	개찰일시	계약기간 (토·일요일 및 공휴일 제외)
1	2023.11.13(월).09:00~2023.11.16(목).17:00	2023.11.17(금).10:00	2023.11.20(월).~2023.11.22(수).
2	2023.11.20(월).09:00~2023.11.23(목).17:00	2023.11.24(금).10:00	2023.11.27(월).~2023.11.29(수).
3	2023.11.27(월).09:00~2023.11.30(목).17:00	2023.12.01(금).10:00	2023.12.04(월).~2023.12.06(수).
4	2023.12.04(월).09:00~2023.12.07(목).17:00	2023.12.08(금).10:00	2023.12.11(월).~2023.12.13(수).
5	2023.12.11(월).09:00~2023.12.14(목).17:00	2023.12.15(금).10:00	2023.12.18(월).~2023.12.20(수).
6	2023.12.18(월).09:00~2023.12.21(목).17:00	2023.12.22(금).10:00	2023.12.26(화).~2023.12.28(목).
7	2023.12.26(화).09:00~2023.12.28(목).17:00	2023.12.29(금).10:00	2024.01.02(화).~2024.01.04(목).
8	2024.01.02(화).09:00~2024.01.04(목).17:00	2024.01.05(금).10:00	2024.01.08(월).~2024.01.10(수).
9	2024.01.08(월).09:00~2024.01.11(목).17:00	2024.01.12(금).10:00	2024.01.15(월).~2024.01.17(수).

## 3. 차수별 최저입찰가격

(단위 : 백만원)

물건 번호	각 차수별 개별물건에 대한 최저입찰가격								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	593	534	481	433	390	351	320	292	270
2	973	876	789	711	640	576	525	478	442
3	729	657	592	533	480	432	394	359	332
4	729	657	592	533	480	432	394	359	332
5	2,201	1,981	1,783	1,605	1,445	1,301	1,184	1,078	995

## 4. 입찰에 관한 사항

- 1) 장 소 : 온비드 홈페이지([www.onbid.co.kr](http://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, 채무자(법인의 경우 직원 포함)는 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: 제9차 구매가 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 제출 시 사용인감 가능) 및 법인인감증명서
공동사항	(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 구매실

- 입찰보증금은 계약체결시 계약금으로 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.
- 매매계약 체결은 낙찰자 본인의 명의로 계약을 체결하여야 하며, 타인명의로의 계약체결은 불가합니다.

### 5) 취소 등 확인

- 본 구매는 신탁관계인의 사정(구매물건의 원인채무 변제 등)으로 별도의 공고 없이 임의로 중지 또는 취소될 수 있으며, 이와 관련하여 당사에 일체의 이의를 제기할 수 없으니 입찰자는 구매 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 구매공고 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 약정일) 또는 소유권이전일을 불문하고 매수인은 현황대로 수인하고 해당비용의 납부의무자에게 구상하

되 매수인은 당사에 청구하지 않는 조건입니다.

- 매매목적물 건물 중 물건번호 3~5는 집합건축물대장 상 근린생활시설(철파이프) 무단 증축의 사유로 위 반건축물(영종관리과-15899(2020.11.20.)호 및 영종관리과-15894(2020.11.20.)호)로 등재되어 있고 이와 관련하여 감정평가(현장조사)시 본 물건 1층에 소유자 미상의 제시외 건물(철파이프조 천막지붕, 근린생활시설, 약 79.5㎡)이 존재하는 것으로 조사되어 이를 제외하여 공매입찰가격을 산정하였는 바, 매수인은 이를 포함하여 그 외의 지상물, 임대차 관계, 점유현황 등에 대하여도 충분한 사전조사와 검토를 거쳐 잔금납부(잔금납부 약정일과 실제 잔금납부일 중 빠른 날을 기준으로 함) 이후 부과되는 건축이행강제금 납부, 위반건축물 원상회복, 공부상 건축물 표시 변경, 말소, 현황일치 등 제반사항과 지상물의 존재 및 매매목적물에 대한 부합여부, 지상권 성립여부, 명도, 철거, 소유권 및 법적 분쟁 등 매수인의 책임과 비용으로 처리하는 조건입니다.
- 매매목적물의 일부에 대하여 하기 1과 같이 상가건물임대차 현황이 조사되었고, 임대차 등 점유에 대하여 하기 2와 같이 당사가 동의하거나, 2020.09.04.자 신탁등기보다 선행하여 체결된 위탁자 (주)넥스원과 임차인간에 체결한 임대차계약이 있으며, 해당 임대차 내역 중 계약기간이 만료되고 감정평가(현장조사)시 공실 및 임차인의 임대차 종료의사가 확인된 물건번호 1,3,4를 제외한 임대차내역을 매수인은 임대보증금 반환의무를 포함하여 전부 승계하여 임차인과 임대차 승계계약을 체결하거나 신규로 임대차계약을 체결하는 조건입니다.[당사에 임대보증금을 청구하지 않겠다는 취지의 임차인의 인감이 날인된 임대차(승계)계약서 등을 잔금 납부일 전일까지 당사에 제출]. 동건 승계에 따라 매매대금에서 임대보증금을 공제하고 잔금을 수납하는 조건(임대차 승계합의서 등 증빙서류를 당사 제출시에 한함 / 미제출시 잔금 전액완납하고 서류 제출시 이자없이 임대보증금 반환 / 단, 월차임은 잔금납부일 기준으로 일할 계산하여 매수인이 수취하는 조건임)이며 부동산거래계약신고 및 매매계약서에 이를 반영하여 처리할 예정입니다. 이 외 추가로 매매목적물 상 임차인, 유치권자 등 점유자가 존재할 수 있으니 임차인 등 점유자에 대한 책임(현황파악, 명도, 보증금반환 책임, 경매 등)은 매수인의 부담으로 처리하여야 하며, 매매목적물 상 임대차를 원인으로 하여 임차인 등이 당사를 상대로 임대차보증금 반환 또는 손해배상 등을 청구할 경우 매수인은 이를 해결하여 당사를 면책시키고, 당사에게 발생한 비용을 부담하는 조건입니다.

1.[상가건물임대차 현황] \_ 2023.04.19.자 발급

일련번호	임차인				
	사업자등록 신청일	위치 (건물명·층·열·호수)	면적(㎡)	임대차기간	보증금 차임
2	확정일자 부여일				
	-				
	2022.06.03	제이스카이시티 오피스텔 201호	148.3750	2022.06.01. ~2024.05.31	30,000,000 2,000,000
2022.06.03					

2.[당사 동의를 득한 임대차 현황]

물건번호	호수	임차인	보증금/월세	임대차기간	현재 이용현황 (감정평가 시)
1	117호	정**	₩20,000,000/ ₩2,000,000(VAT별도)	2020.08.20. ~2022.08.19	공실
2	201호	이**	₩30,000,000/ ₩2,000,000(VAT별도)	2022.06.01. ~2024.05.31	음식점 (생고기집)
3	109호	심**	₩20,000,000/ ₩2,300,000(VAT별도)	2020.08.01. ~2022.07.31	공실

4	110호	한**	₩15,000,000/ ₩2,300,000(VAT별도)	2020.07.22. ~2022.07.21.	반상회가택 (휴업,임대차종료추정)
5	111호	(주)청솔개발	₩15,000,000/ ₩2,300,000(VAT별도)	2020.07.03. ~2022.07.02.	분양홍보관
	112호	(주)청솔개발	₩15,000,000/ ₩2,300,000(VAT별도)	2020.07.03. ~2022.07.02.	분양홍보관
	113호	(주)청솔개발	₩15,000,000/ ₩2,300,000(VAT별도)	2020.07.03. ~2022.07.02.	분양홍보관

- 물건번호 5는 인접한 '114호 및 115호'와 각 호별 경계의 명확한 구분 없이 스카이에비뉴 분양홍보관으로 일괄하여 이용되고 있는 바, 이와 관련하여 해당 물건의 개별적 사용, 수익에 제한이 있을 수 있으며, 이와 관련한 잔금납부 이후 부과되는 건축이행강제금 납부, 관할관청 확인, 현황파악, 명도, 철거, 벽체 설치, 공용부분 사용문제, 매매목적물의 원상회복, 공부 상 건축물 표시 변경, 현황일치, 권리자와의 분쟁 등 일체의 문제는 매수인의 책임과 비용으로 처리하는 조건이며 당사는 이에 대하여 책임을 지지 않으니 이를 충분히 고려하여 입찰참가여부 및 입찰가격 결정을 하시기 바랍니다.
- 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 당사에 일체의 이익을 제기하지 않는 조건입니다.

● 공매관련 세부사항에 대한 문의 ●

홈 페이지	<a href="http://www.hanatrust.com">www.hanatrust.com</a> → 공매물건정보
문의처	TEL. 02-3287-4769 / 사업지원팀

2023년 11월 6일

(주)하나자산신탁 대표이사

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