

신탁부동산 공매(입찰) 공고

1. 매각부동산의 목록(일괄매각) (단위: m²)

울산광역시 울주군 삼남읍 신화리 1611-2 울산태왕아너스퍼스티안											
물건 번호	층	호수	대지면적	전유면적	용도	물건 번호	층	호수	대지면적	전유면적	용도
1	1	101	13.1298	73.67	근린 생활 시설	25	2	204	15.001	84.17	근린 생활 시설
2	1	102	10.1587	57		26	2	205	8.4674	47.51	
3	1	103	10.2122	57.3		27	2	206	8.4674	47.51	
4	1	106	9.5313	53.48		28	2	207	12.9782	72.82	
5	1	107	8.0913	45.4		29	2	208	14.9778	84.04	
6	1	109	11.5025	64.54		30	2	209	12.9354	72.58	
7	1	110	5.0989	28.61		31	2	210	16.564	92.94	
8	1	111	6.6904	37.54		32	2	211	13.8764	77.86	
9	1	112	7.1236	39.97		33	2	212	24.666	138.4	
10	1	113	10.0518	56.4		34	2	213	9.1054	51.09	
11	1	114	8.061	45.23		35	2	214	9.1054	51.09	
12	1	115	7.9095	44.38		36	2	215	13.8443	77.68	
13	1	116	9.3389	52.4		37	2	216	10.8751	61.02	
14	1	117	9.5723	53.71		38	2	217	9.4101	52.8	
15	1	118	9.8647	55.35		39	2	218	9.4101	52.8	
16	1	119	10.9892	61.66		40	2	219	9.4101	52.8	
17	1	120	9.403	52.76		41	2	220	9.4101	52.8	
18	1	121	9.403	52.76		42	2	221	11.0444	61.97	
19	1	122	9.3086	52.23		43	2	222	9.4208	52.86	
20	1	123	9.4975	53.29		44	2	223	12.9354	72.58	
21	1	124	10.9428	61.4		45	2	224	12.1084	67.94	
22	2	201	17.0594	95.72		46	3	301	11.7306	65.82	
23	2	202	12.8766	72.25		47	3	302	7.6814	43.1	
24	2	203	12.8766	72.25		48	3	304	6.5657	36.84	

2. 차수별 개찰일시 및 입찰 · 계약기간

차수	입찰기간	개찰일시	계약기간 (토,일요일 및 공휴일 제외)
1	2024.04.01.(월) 09:00 ~ 2024.04.01.(월) 17:00	2024.04.02.(화) 10:00	2024.04.03.(수) ~ 2024.04.05.(금)
2	2024.04.03.(수) 09:00 ~ 2024.04.03.(수) 17:00	2024.04.04.(목) 10:00	2024.04.05.(금) ~ 2024.04.09.(화)
3	2024.04.05.(금) 09:00 ~ 2024.04.05.(금) 17:00	2024.04.08.(월) 10:00	2024.04.09.(화) ~ 2024.04.12.(금)
4	2024.04.09.(화) 09:00 ~ 2024.04.09.(화) 17:00	2024.04.11.(목) 10:00	2024.04.12.(금) ~ 2024.04.16.(화)
5	2024.04.12.(금) 09:00 ~ 2024.04.12.(금) 17:00	2024.04.15.(월) 10:00	2024.04.16.(화) ~ 2024.04.18.(목)
6	2024.04.16.(화) 09:00 ~ 2024.04.16.(화) 17:00	2024.04.17.(수) 10:00	2024.04.18.(목) ~ 2024.04.22.(월)
7	2024.04.18.(목) 09:00 ~ 2024.04.18.(목) 17:00	2024.04.19.(금) 10:00	2024.04.22.(월) ~ 2024.04.24.(수)
8	2024.04.22.(월) 09:00 ~ 2024.04.22.(월) 17:00	2024.04.23.(화) 10:00	2024.04.24.(수) ~ 2024.04.26.(금)
9	2024.04.24.(수) 09:00 ~ 2024.04.24.(수) 17:00	2024.04.25.(목) 10:00	2024.04.26.(금) ~ 2024.04.30.(화)

3. 차수별 최저입찰가격 (단위: 원)

차수	최저입찰가격			
	토지	건물	부가세	합계
1	9,202,710,281	21,472,990,654	2,147,299,065	32,823,000,000
2	8,282,523,365	19,325,887,850	1,932,588,785	29,541,000,000

차수	최저입찰가격			
	토지	건물	부가세	합계
3	7,454,299,066	17,393,364,486	1,739,336,448	26,587,000,000
4	6,709,065,421	15,654,485,981	1,565,448,598	23,929,000,000
5	6,038,411,216	14,089,626,168	1,408,962,616	21,537,000,000
6	5,434,766,356	12,681,121,495	1,268,112,149	19,384,000,000
7	4,945,794,393	11,540,186,916	1,154,018,691	17,640,000,000
8	4,599,813,085	10,732,897,196	1,073,289,719	16,406,000,000
9	4,350,000,000	10,150,000,000	1,015,000,000	15,515,000,000

4. 입찰에 관한 사항

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

2) 구매방법

- 본 구매 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(법인인 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.
- 변경/취소확인 : 본 입찰은 당사 사정 발생시 당사 홈페이지 공고에 의하여 변경되거나 취소될 수 있고, 공고가 취소되는 경우 마지막으로 실시한 최저입찰가격으로 수의계약이 가능할 수도 있으니 입찰자(매수인)는 사전에 당사 홈페이지로 입찰 취소, 변경 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.
- 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 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·구조면적·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 소유권이전

이 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

- 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 청구하지 않는 조건입니다.
- 매매목적물 일부에 대하여 아래와 같이 당사가 동의한 위탁자 신화개발(주)와 임차인간 체결한 임대차 계약이 존재하나 당사는 해당 임대차계약의 임대차 기간이 만료되어 임차인에게 퇴거를 요청한 바 있습니다. 매수인은 이를 포함하여 매매목적물 상 존재하는 모든 임차인, 유치권자 등 점유자에 대한 현황 파악, 점유권원 및 대항력 유무 등을 확인하여 필요시 명도, 임대차계약 승계, 매매대금 납부의무와 별도로 보증금반환 및 권리자와의 분쟁 등을 본인의 책임과 비용으로 처리하여야 하며, 임차인 등 점유자가 당사를 상대로 임대차보증금 반환 또는 손해배상 등을 청구할 경우 이를 해결하여 당사를 면책시키고, 당사에게 발생한 비용을 부담하는 조건입니다.

[당사 동의를 득한 임대차 현황]

(단위: 원)

해당 부분	임차인	보증금	월임차료
물건번호 1	유*여	-	-

- 본 공매를 위한 감정평가 현장조사시 매매목적물이 소재하는 건물의 관리사무소 탐문 결과, 매매목적물상 체납된 관리비가 있는 것으로 조사되었으나, 동 사항에 관한 사실.관계 확인, 납부, 관리단 및 관리주체와의 분쟁 등 관리비와 관련한 제반사항에 대하여 매수인의 책임과 비용으로 처리하는 조건입니다
- 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	www.hanatrust.com ➔ 공매물건정보
문의처	TEL. 02-3287-4697 / 사업지원본부 사업지원팀

2024년 03월 25일

(주)하나자산신탁 대표이사

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