

신탁부동산 공매 공고

당사가 수탁하고 있는 『인천광역시 미추홀구 주안동 94-3번지에 소재한 올레오아파트 신탁부동산』에 대하여 다음과 같이 공매를 실시합니다.

1. 공매대상 물건

NO.	공매부동산의 표시		비고	
	소재지	호수		
1	인천광역시 미추홀구 주안동 94-3 올레오아파트	203호	아파트	개별매각
2	인천광역시 미추홀구 주안동 94-3 올레오아파트	505호	오피스텔	개별매각
3	인천광역시 미추홀구 주안동 94-3 올레오아파트	801호	아파트	개별매각
4	인천광역시 미추홀구 주안동 94-3 올레오아파트	1404호	아파트	개별매각
합계		총 4개 호	-	

2. 공매일시 및 공매예정가격

1) 공매일시

회차	공매일자	공매시간	공매예정가격
1차	2025.03.13.	09:00 ~ 10:00	하단참조 (부가가치세 별도)
2차	2025.03.18.	09:00 ~ 10:00	
3차	2025.03.20.	09:00 ~ 10:00	
4차	2025.03.25.	09:00 ~ 10:00	
5차	2025.03.27.	09:00 ~ 10:00	
6차	2025.04.01.	09:00 ~ 10:00	
7차	2025.04.03.	09:00 ~ 10:00	
8차	2025.04.08.	09:00 ~ 10:00	
9차	2025.04.10.	09:00 ~ 10:00	
10차	2025.04.15.	09:00 ~ 10:00	
11차	2025.04.17.	09:00 ~ 10:00	

2) 공매예정가격

(단위 : 원, VAT 별도)

구분	1차	2차	3차	4차	5차	6차
203호	214,000,000	195,000,000	177,000,000	161,000,000	147,000,000	134,000,000
505호	210,000,000	191,000,000	174,000,000	158,000,000	144,000,000	131,000,000
801호	206,000,000	187,000,000	170,000,000	155,000,000	141,000,000	128,000,000
1404호	223,000,000	203,000,000	185,000,000	168,000,000	153,000,000	139,000,000
구분	7차	8차	9차	10차	11차	
203호	122,000,000	111,000,000	101,000,000	92,000,000	84,000,000	
505호	119,000,000	108,000,000	98,000,000	89,000,000	81,000,000	
801호	116,000,000	106,000,000	96,000,000	87,000,000	79,000,000	
1404호	126,000,000	115,000,000	105,000,000	96,000,000	87,000,000	

3. 판매장소 : 한국자산관리공사(KAMCO)가 관리·운영하는 전자자산처분시스템
(온비드, www.onbid.co.kr)(1588-5321)

4. 판매방법 : 일반경쟁입찰(단독응찰도 유효)

- 1) 본 판매 입찰은 한국자산관리공사(KAMCO)가 관리·운영하는 전자자산처분시스템(온비드)을 이용한 전자입찰로 입찰참가자는 입찰참가 전에 반드시 온비드에 회원가입 및 실명확인을 위한 공인인증서를 등록하여야 하며, ‘온비드’ 이용방법 및 인터넷 입찰참가자 준수규칙 등을 숙지·준수하여야 합니다.
- 2) 판매예정가격 이상 최고가 응찰자에게 낙찰합니다.
- 3) 동일조건의 입찰자가 2인 이상 있을 때는 온비드 시스템에 의한 무작위 추첨으로 낙찰자를 결정합니다(입찰자는 낙찰여부를 온비드의 입찰결과 화면 등을 통하여 직접 확인할 수 있습니다.).
- 4) 판매 유찰 시 다음 회차의 판매 예정시간 1시간 전까지 직전 회차의 판매예정가격 이상으로 수의계약을 체결할 수 있으며, 위 수의계약의 체결은 원칙적으로 계약보증금 수납접수 선착순으로 진행합니다. 마지막 11회차 판매까지 유찰될 시 11회차의 판매예정가격 이상으로 수의계약을 체결할 수 있으며, 위 수의계약의 체결은 원칙적으로 계약보증금 수납접수 선착순으로 진행합니다.
- 5) 상기 공고된 판매는 당사의 사정에 따라 전체 차수를 진행하지 않고 중단될 수 있습니다.
- 6) 개찰 일시

차수	개찰일시		차수	개찰일시	
1차	2025.03.14.	09:00	2차	2025.03.19.	09:00
3차	2025.03.21.	09:00	4차	2025.03.26.	09:00
5차	2025.03.28.	09:00	6차	2025.04.02.	09:00
7차	2025.04.04.	09:00	8차	2025.04.09.	09:00
9차	2025.04.11.	09:00	10차	2025.04.16.	09:00
11차	2025.04.18.	09:00			

5. 입찰보증금 : 입찰금액의 10% 이상을 인터넷 입찰 마감시간 전까지 “온비드” 지정 계좌에 입금하여야 합니다(판매개찰 결과 유찰자의 입찰보증금은 입찰서 제출시 지정한 환불예금계좌로 입찰일 익일에 이자 없이 환불되며, 별도의 송금수수료가 발생될 경우에는 입찰보증금에서 이를 공제합니다.).

6. 계약체결 및 대금 납부방법

- 1) 낙찰자는 낙찰 후 5영업일 이내에 당사 소정의 매매계약서에 의하여 계약을 체결하여야 하며, 낙찰 후 5영업일 이내에 이에 응하지 않을 때에는 낙찰을 무효로 하고 입찰보증금은 당사에 귀속됩니다.
- 2) 관계법령에 의거 매각대상물건의 매매계약허가 등의 적합여부를 확인한 후 응찰하여야 하며, 낙찰 후 관계법령에 의거 매매계약이 이루어지지 않을 경우 그 낙찰은 무효로 하고 계약보증금을 반환하나 이자는 지급하지 않습니다.
- 3) 매매계약 체결 시 계약금 10%(입찰보증금 대체 가능), 계약체결일로부터 30일까지 잔금(중도금 포함) 90%를 납부하여야 하며, 매각대상 물건에 대하여 부가가치세가 존재하는 경우 위 계약금 및 잔금 납부시점에 그 비율(계약 체결시: 10%, 잔금(중도금 포함) 지급시: 90%)에 맞추어 매매대금과 함께 납부하여야 합니다.

- 4) 매매계약 체결에 따른 소유권 이전 등기비용과 토지거래계약허가, 부동산거래신고, 용도변경 등 인허가의 책임 및 추가비용은 매수자가 부담하며, 신고 등 행정절차의 누락에 따른 과태료(매도자에게 부과된 과태료 포함) 또한 매수자가 부담합니다.

7. 소유권 이전

- 1) 입찰일 및 소유권이전등기일을 기준으로 공매물건에 존재하는 모든 사실적·법률적 하자 및 소유권을 제한하는 일체의 사항은 매수자 책임으로 정리합니다.
- 2) 공매물건에 관하여 매매계약이 체결된 이후에도, 잔금이 지급되기 전까지 위탁자(또는 채무자)가 우선수익자에 대한 채무를 변제하거나 위탁자에게 「기업구조조정 촉진법」에 따른 채무유예결정(워크아웃개시)이 있거나 공매물건에 관한 처분금지가처분결정이 있는 경우 및 기타 매매완결에 장애가 될 수 있는 사유(분쟁의 소지를 없애기 위하여 부연하면, 잔금 지급일 전에 신탁부동산에 관한 처분 중지 또는 금지를 구하는 취지의 가처분신청이 제기되고 잔금 지급일까지 이 신청에 대한 법원의 결정이 없는 경우 및 매매완결에 장애가 될지 여부가 불분명한 경우를 포함함)가 발생한 경우 매도인은 매수인이 기지급한 매매대금(이자금을 제외한다)의 반환 이외에 매수인에게 별도의 손해배상 또는 비용의 지급 없이 매매계약을 해제할 수 있습니다.
- 3) 매매계약 체결에 따른 소유권이전 등기비용과 책임은 매수자가 부담합니다.
- 4) 토지거래계약허가대상 등 소유권이전과 관련한 사항은 매수자가 확인하여야 합니다.
- 5) 매수자는 공매물건의 현상 그대로를 인수하며, 공매물건과 관련한 기존 이해관계자들의 정리는 매수자 책임으로 합니다.
- 6) 공매물건에 존재하는 임차인에 대해서는 매수자가 임대차계약을 면책적으로 승계하여야 합니다.
- 7) 공매목적물에 대한 명도는 매수자의 책임과 비용으로 처리합니다.
- 8) 공매목적물로 표시되지 않은 물건(건물, 공작물 등 일체)과 제3자가 시설한 지상물건 등이 있을 때에는 그에 대한 법률관계의 정리, 명도, 철거, 수거, 인도에 대한 책임 및 비용은 매수자가 부담합니다.
- 9) 매수자는 잔금을 전액 납부하고, 본 공매공고 및 기타 매매계약에서 정하여진 매수인의 의무(잔금 지급이 지연된 경우 지연손해금의 지급 등)를 이행 완료한 후, 매도인으로부터 매도인의 본점 소재지에서 소유권이전등기에 필요한 서류를 교부받아야 합니다.
- 10) 매수인은 매매계약서 검인 및 부동산거래계약신고(계약체결일 이후 30일 이내)를 거쳐 소유권이전등기를 경료하여야 하며, 위탁자의 체납조세 등으로 인하여 매매계약서 검인이나 등기접수가 거부되는 경우 매수인의 책임과 비용부담으로 해결하여야 합니다. 이를 위반하여 매도자에게 발생한 손해에 대해 매수자는 손해배상책임을 부담합니다.

8. 유의사항

- 1) 매도자는 매각부동산에 관한 다음 각호에 열거하는 사항에 대하여는 책임을 지지 아니하므로, 응찰자는 반드시 사전에 파악하여 응찰하시기 바랍니다.
 - ① 매각부동산의 현황과 공부상 수량의 차이 및 물적 하자
 - ② 법률상 원인무효로 인한 권리상실 등을 포함한 매각부동산에 존재하는 일체의 권리상의 하자 및 제한
 - ③ 행정상(환지, 징발, 개발제한 기타 모든 도시계획) 권리제한
 - ④ 권리의 일부가 타인에게 속함으로써 받는 권리의 제한
 - ⑤ 등기부상 목록과 현황과의 상이
 - ⑥ 천재 또는 비상사태로 인한 피해

⑦ 민법 제569조 내지 581조에 정한 매도자의 담보책임

- 2) 공매목적물에 대한 소유권이전등기일 현재 공매목적물에 관하여 이미 발생하였거나 장래에 발생할 제세공과금(단, 공매목적물에 관한 신탁계약에 의하여 신탁재산에서 납부가 예정되어 있고, 실제로 수탁자에 의해 신탁재산에서 납부된 제세공과금은 제외함), 준조세, 각종 부담금 기타 이와 유사한 금원, 관리비, 인도 및 명도(임대차 및 거주자 등 제권리관계), 일체의 법률적, 사실적 제한사항(근저당권, 가압류, 가처분, 및 지상권, 유치권 등) 및 공매목적물과 관련한 법률관계의 정리는 매도자에게 부과된 것이라도 매수자의 책임과 비용으로 해결하며, 이에 대해 당사는 일체의 책임을 부담하지 않습니다.
- 3) 공매목적물에 관하여 「주택임대차보호법」 또는 「상가건물임대차보호법」에 따라 대항력을 갖춘 임차인이 존재하는 경우, 매수자가 임대차계약과 관련된 일체의 사항을 면책적으로 승계해야 함을 유념하시기 바랍니다. 공매목적물의 인도 및 명도 책임은 매수자가 부담하므로, 본 물건에 대한 임차인 또는 점유자의 확인은 전입세대 열람 등의 방법을 이용하여 매수자가 사전에 확인하여야 합니다.
- 4) 입찰에 참가하기 위해서는 당사가 공매기일에 교부하는 “신탁재산 공매 입찰참가자 규칙”의 내용을 승인하여야 합니다.
- 5) 공매목적물의 소유 및 이용에 대한 각종 인·허가와 처리사항은 매수자의 책임과 비용으로 합니다.
- 6) 공매목적물의 안전, 유지관리, 관련법령, 이용상 필요한 시설은 매수자 부담으로 조치하여야 합니다.
- 7) 공매물건에 대한 소유권이 이전된 이후라도 공매물건의 원인 무효의 사유가 있거나 제한물권의 실행, 매매계약에 민법상 무효나 취소할 수 있는 의사표시가 있는 경우 소유권을 상실할 수 있다는 점과 이 경우 매수자는 매도자에게 손해배상을 청구할 수 없다는 점을 유의하시고 이를 사전에 확인하신 후 입찰하시기 바랍니다.
- 8) 매수자(낙찰자)는 본 공매 부동산의 잔금납부 시 현황대로 인수하는 조건이며, 기존 이해관계자가 있는 경우 이에 대한 정리는 매수자(낙찰자) 책임으로 합니다. 또한 당사는 본 공매 부동산 관련 하자 및 매도담보책임을 부담하지 않습니다.
- 9) 관리비 납부 확인서 등의 매매 목적물 관련 관리비 완납을 증명하는 서류를 매수자가 당사로 제출 후 소유권이전 절차를 진행하는 조건이니 유의하시기 바랍니다.

9. 기타사항

- 1) 입찰자는 공매공고, 기타사항, 입찰참가자 준수규칙, 매매계약서 등 입찰에 필요한 모든 사항에 관하여 입찰 전에 완전히 이해한 것으로 간주하며, 이를 이해하지 못한 책임은 매수자에게 있습니다.
- 2) 공매공고(열람서류 포함)는 계약의 일부가 됩니다.
- 3) 본 공매공고는 신탁관계인의 사정에 따라 변동될 수 있으며, 공매물건의 원인채무 변제로 인하여 공매 당일 취소될 수 있으니 공매 참가 전에 꼭 확인하시기 바랍니다.

10. 임대차 관련 특이사항

- 1) 전입세대열람내역은 대항력 있는 임차인을 완전히 표시하는 수단이 아닙니다. 따라서 매수인이 현지조사 및 임대차계약서 확인 등 매수인이 직접 대항력 있는 임차인 유무를 판별하는 조건입니다.
- 2) 신탁등기 경로 이후 임대차 동의한 건은 없습니다.
- 3) 명도책임은 매수인에게 있으며 매수인은 공매부동산을 현존상태로 매수하기로 하고 목적물을 직접 확인 후 입찰 및 계약하여야 합니다.

▶ 공매대상 물건 세부 현황 및 공매변경사항은 등 기타자료는 당사 홈페이지를 참고 바라며, 기타 문의 사항은 아래 문의처로 문의하여 주시기 바랍니다.

■■■ 공매 관련 세부사항에 관한 문의■■■

홈페이지 : <http://www.shinyoungret.com> → 공매정보

문의처 : 자산관리사업부 3팀 (02-6256-7897)

2025. . .



서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동)

[별지1] 소송 및 채권보전 현황

가. 소송 현황 : 해당사항없음

나. 채권보전 현황

순번	제목	피압류권리	채권자	채무자	청구금액(원)
1	신탁재산 물적납세의무 납부통지서	물적납세의무	미추홀구청	신영부동산신탁(주)	9,210,750
2	재산압류통지서	신탁부동산	미추홀구청	신영부동산신탁(주)	593,660
3	물적납세의무 지정 사전 안내 (종부세 22, 23년)	물적납세의무	수원세무서	신영부동산신탁(주)	205,577,752
4	물적납세의무 (재산세 23, 24년)	물적납세의무	미추홀구청	신영부동산신탁(주)	25,864,860

※ 위 채권 압류 통지와 관련하여 당사는 민형사상의 어떠한 책임도 지지 않습니다.

※ 채권보전에 대한 말소 등의 책임은 매도자(당사)가 부담하지 않으며, 공고일 기준으로 추후 변동사항이 존재할 수 있습니다.

※ 본 물건에 대한 임차인 또는 점유자의 확인은 전입세대 열람 등의 방법을 이용하여 **매수자**가 사전에 확인하며, 매수자가 임대차계약과 관련된 일체의 사항을 면책적으로 승계하여야 합니다.