

신탁부동산 공매(입찰) 공고

1. 매각부동산의 목록(일괄 매각)

1. 경기도 군포시 당동 772-8	대 327.2㎡
2. 경기도 군포시 당동 772-9	대 223.5㎡
3. 경기도 군포시 당동 772-10	대 134.2㎡
4. 경기도 군포시 당동 772-12	대 92.9㎡
(주식회사 하나자산신탁 지분 929분의 759)	
5. 경기도 군포시 당동 772-13	대 296.7㎡
6. 경기도 군포시 당동 772-14	대 570.4㎡
7. 경기도 군포시 당동 772-15	대 505.7㎡
8. 경기도 군포시 당동 772-16	대 94.9㎡
9. 경기도 군포시 당동 772-17	대 175.6㎡
10. 경기도 군포시 당동 772-18	대 165.8㎡
11. 경기도 군포시 당동 772-19	대 152.1㎡
12. 경기도 군포시 당동 772-20	대 133.3㎡
13. 경기도 군포시 당동 772-21	대 487㎡
(주식회사 하나자산신탁 지분 32950분의 32400)	
14. 경기도 군포시 당동 772-23	대 140.1㎡
15. 경기도 군포시 당동 772-24	대 108.2㎡
16. 경기도 군포시 당동 772-25	대 107㎡
17. 경기도 군포시 당동 772-26	대 106.2㎡
18. 경기도 군포시 당동 772-27	대 118.4㎡
19. 경기도 군포시 당동 772-28	대 111.4㎡

2. 차수별 입찰일시 및 최저입찰가격

(단위: 원)

차수	일시	최저입찰가격
1	2023. 07. 06(목). 10:00	80,590,000,000
2	2023. 07. 11(화). 10:00	72,531,000,000
3	2023. 07. 13(목). 10:00	65,278,000,000
4	2023. 07. 18(화). 10:00	58,751,000,000
5	2023. 07. 20(목). 10:00	57,000,000,000

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 최

고가격을 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 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

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, 매매목적물 상 아래와 같이 당사 명의의 건축인·허가 및 소유자 미상의 펜스 등이 존재하고 동 건축허가 상 대지면적에 해당되는 일부 토지가 당사가 매각하는 부동산이 아닌 제3자 소유로 토지사용승낙을 통해 건축허가를 득하였으며 당사에 일부 토지의 소유자로부터 토지사용승낙 철회와 관련한 문서가 접수된 바 있습니다. 이로 인하여 매매목적물의 사용·수익이 제한될 수 있으며 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(토지 추가 매입, 토지사용승낙, 공유물분할 등 포함), 건축인·허가 취소·변경, 철거, 명도, 법적분쟁 등 일체의 문제를 자신의 책임

과 비용으로 처리하여야 하며, 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.

[건축허가 내역]

허가번호	2022-건축과-신축허가-27		
건축주	(주)하나자산신탁		
건축구분	신축	대지위치 / 지번	경기도 군포시 당동 772-14 외 23필지
대지면적	4,863.84㎡	건축면적 (건폐율)	3,019.26㎡(62.0756%)
연면적합계(용적률)	67,727.38㎡(959.8938%)		
동고유번호	1	동명칭 및 번호	주건축물 제1동

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

- 감정평가(현장조사)시 매매목적물 일부에 대하여 아래와 같이 전입세대 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] _ 2022. 11. 24.자 기준

소재지	세대주	전입일자	최초전입자	전입일자	동거인	전입일자
경기도 군포시 당동 772-8 (군포로499번길 30)	신**	2011.05.24.	신**	2011.05.24.	-	-

- 매매목적물 일부의 부동산등기부 상 아래와 같이 재산세 체납을 원인으로 군포시를 권리자로 하여 압류등기가 경료되어 있으나 당사는 매수인의 매매대금으로 이를 납부할 예정이며, 이를 포함하여 매매목적물 상의 법률적 제한사항(소송, 압류, 경매, 보전처분, 제한물권, 법정지상권, 유치권자, 점유자, 임대차 등) 중 당사의 법률상 납부의무 등으로 인하여 발생한(공고 이후 발생하는 경우 포함) 제한사항과 관련하여, 매수인은 그 제한상태대로 본 계약 상 의무를 이행하여야 하고, 매수인은 당사가 제한사항을 해소할 때까지 이를 수인하는 조건입니다.

[압류 등기 현황] _ 2023. 04. 19.자 기준

물건번호	접수	등기원인	권리자	비고
1~10, 12, 13, 15~19	2023년4월3일 제31290호 외	2022년4월3일 압류 (세원관리과-3412)	군포시	-

- 당사는 물건번호 13에 대하여 토지 공유자인 윤**이 제기한 공유물분할 소송을 진행하고 있는 바, 본 소송과 관련하여 신탁기간 중 위탁자와 원고간 토지 분할 등을 위해 위치를 특정하여 체결한 합의서가 존재하고 이에 따른 지분교환으로 물건번호 4, 13은 현재 당사가 지분 소유하고 있으며 원고 명의의 토지분할신청서에 날인하여 위탁자에게 교부한 사실이 있습니다. 매수인은 소유권이전등기 후 즉시 동

소송을 수계하는 등 자신의 책임 및 비용으로 소송 등을 진행하고 소송 결과와 관계없이 낙찰취소, 매매금액의 감액 또는 반환, 매매계약 해제 등을 당사에 요구할 수 없는 조건이니 입찰자는 당사 소송자료 열람, 법률자문 등 충분한 사전조사와 검토를 거쳐 입찰참여 여부, 입찰가격 결정 및 매매계약 체결 등 업무처리를 하여야 합니다.

[소송 현황 내역] _ 2023. 06. 07.자 기준.

원고	피고	사건번호	진행내역	부동산
윤**	당사 외 21명	서울중앙지방법원 2021가단5060997 공유물분할	2022.02.28. 변론기일 추정신청 제출	경기도 군포시 당동 772-21

- 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 / 사업지원팀

2023년 6월 29일

(주)하나자산신탁 대표이사

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