

신탁부동산 공매(입찰) 공고

1. 매각부동산의 목록(일괄매각)

1. 경상남도 거제시 장목면 시방리	296	답	1014m ²
2. 경상남도 거제시 장목면 시방리	298	대	422m ²

2. 차수별 입찰일시 및 최저입찰가격

(단위: 원)

차수	일시	최저입찰가격
1	2021. 08. 18(수). 10:00	2,073,000,000
2	2021. 08. 25(수). 10:00	1,866,000,000
3	2021. 09. 01(수). 10:00	1,680,000,000
4	2021. 09. 08(수). 10:00	1,550,000,000
5	2021. 09. 15(수). 10:00	1,400,000,000

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 회차 입찰 실시 전일까지 직전 회차 최저입찰가격 이상으로 수의계약 가능합니다.
- 취 소 확 인 : 본 입찰은 당사 사정 발생시 별도의 입찰 취소공고 없이 취소될 수 있으며, 입찰자는 사전에 당사로 입찰 실시 여부를 확인한 후 입찰하시기 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.
- 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

- 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 없습니다.
- 매매목적물의 부동산등기부 상 재산세 체납을 원인으로 거제시를 권리자로 하여 압류등기가 경료되어 있으나 당사는 매수인의 매매대금으로 이를 납부할 예정이며, 이를 포함하여 매매목적물 상의 법률적 제한 사항(소송, 압류, 경매, 보전처분, 제한물권, 법정지상권, 유치권자, 점유자, 임대차 등) 중 당사의 법률상 납부의무 등으로 인하여 발생한 제한사항과 관련하여 매수인은 그 제한상태대로 매매계약 상 의무를 이행하여야 하고, 당사가 제한사항을 해소할 때까지 이를 수인하는 조건입니다.

[압류 등기 현황] _ 2021. 08. 02.자 기준

물건번호	접수일자	접수번호	권리자
1	2021. 02. 16.	제5719호	거제시(체납관리과-1682)
2	2021. 03. 10.	제9177호	거제시(체납관리과-2603)

- 본 공매를 위한 감정평가(현장조사)시, 매매목적물 전부는 아래와 같이 위탁자 명의의 건축허가를 득하여 착공신고를 마친 상태인 것으로 파악되었고 매매목적물 상 소유자 미상의 컨테이너, 옹벽 등이 존재하는 것으로 조사된 바, 이로 인하여 매매목적물의 사용 · 수익이 제한될 수 있으니 매수인은 이를 포함하여 그 외의 지상물 등에 대하여도 직접 충분한 사전조사와 검토를 거쳐 자신의 책임과 비용으로 현황파악, 관련법규(건축법 등) 및 관할관청 확인, 권리자와의 분쟁, 건축허가 취소 · 승계여부, 지상권 존부 및 부합여부, 인도, 철거, 멸실 등 이와 관련된 일체의 문제를 해결하여야 하며 당사는 이에 대하여 일체의 책임을 지지 않습니다.

[감정평가시 확인된 건축허가 사항] _ 2020. 07. 10.자 기준

허가신고번호	2017-건축과-신축허가-100		
허가구분	신축허가	허가/신고일	2017. 08. 22.
대지면적(㎡)	1,436	건축면적(㎡)	527.97
연면적(㎡)	1,220.62	주용도	단독주택/근린생활시설

- 거제시청 도로과 유선확인 결과, 매매목적물 상 위탁자 명의의 도로점용허가가 존재하는 것으로 확인된 바, 매수인은 이에 대한 충분한 사전조사와 검토를 거쳐 자신의 책임과 비용으로 관련법규(도로법 등) 검토, 도로점용허가 취소 · 승계 가능 여부, 관할관청 확인, 사용 · 수익의 제한 등 이와 관련된 일체의 문제를 해결하여야 하며, 동 사항과 관련하여 매매계약의 해제, 매매대금의 감액, 반환 등을 당사에 요구할 수 없으니 매수인은 이를 충분히 참작하여 입찰참가 여부 및 입찰가격 결정을 하시기 바랍니다.
- 물건번호 1은 용도지역이 계획관리지역, 공부 상 지목이 '답'으로 소유권이전시 농지취득자격증명이 필요한 것으로 파악되었으나, 매수인은 자신의 책임 하에 관련법규 검토(농지법, 건축법 등), 공부 발급 및 관할관청 확인 등을 통하여 농지취득자격증명 필요 여부를 확인하여야 하며, 해당 토지가 농지취득자격증명이 필요한 부지임에도 불구하고 매수인이 잔금납부약정일까지 농지취득자격증명을 제출하지 못하는 경우에는 매매목적물이 건축허가를 득한 일단의 토지임을 감안하여 일괄매각하는 것으로써 당사는 매매목적물 전부에 대한 매매계약을 해제할 수 있고, 계약이 해제될 경우 매매목적물 전부에 대한 계약금은 당사(신탁재산)로 귀속되는 바, 매수인은 동 사항과 관련하여 당사에 일체의 이의를 제기할 수 없습니다.
- 매매대금 이외에 추가로 매수인이 부담하는 비용에 대하여서는 매수인의 책임과 비용으로 해결하여야 하며 이와 관련하여 매수인은 당사에게 일체의 이의를 제기할 수 없습니다.

홈 페이지	www.hanatrust.com ➔ 공매물건정보
문의처	TEL. 02-3287-4623 / 사업지원본부 사업지원팀

2021년 8월 10일

(주)하나자산신탁 대표이사

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