

신탁부동산 공매(입찰) 공고

1. 매각부동산의 목록(물건번호별 개별매각)

(단위: m<sup>2</sup>)

| 물건<br>번호 | 소재지번              | 층  | 호수  | 전유<br>면적 | 대지<br>면적 | 매각지분     | 지목 | 용도      |
|----------|-------------------|----|-----|----------|----------|----------|----|---------|
| 1        | 경기도 의왕시 학의동 145-2 | 지1 | 비01 | 23.22    | 19.46    | -        | -  | 사무소     |
|          | 경기도 의왕시 학의동 146   | -  | -   | -        | 141      | 141분의 5  | 도로 | -       |
| 2        | 경기도 의왕시 학의동 145-2 | 1  | 101 | 27.69    | 23.21    | -        | -  | 사무소     |
|          | 경기도 의왕시 학의동 146   | -  | -   | -        | 141      | 141분의 7  | 도로 | -       |
| 3        | 경기도 의왕시 학의동 145-2 | 2  | 201 | 35.31    | 29.61    | -        | -  | 도시형생활주택 |
|          | 경기도 의왕시 학의동 146   | -  | -   | -        | 141      | 141분의 9  | 도로 | -       |
| 4        | 경기도 의왕시 학의동 145-2 | 2  | 202 | 34.17    | 28.64    | -        | -  | 도시형생활주택 |
|          | 경기도 의왕시 학의동 146   | -  | -   | -        | 141      | 141분의 9  | 도로 | -       |
| 5        | 경기도 의왕시 학의동 145-2 | 2  | 203 | 29.74    | 24.93    | -        | -  | 도시형생활주택 |
|          | 경기도 의왕시 학의동 146   | -  | -   | -        | 141      | 141분의 7  | 도로 | -       |
| 6        | 경기도 의왕시 학의동 145-2 | 2  | 204 | 35.86    | 30.05    | -        | -  | 도시형생활주택 |
|          | 경기도 의왕시 학의동 146   | -  | -   | -        | 141      | 141분의 9  | 도로 | -       |
| 7        | 경기도 의왕시 학의동 145-2 | 2  | 205 | 30.09    | 25.22    | -        | -  | 도시형생활주택 |
|          | 경기도 의왕시 학의동 146   | -  | -   | -        | 141      | 141분의 7  | 도로 | -       |
| 8        | 경기도 의왕시 학의동 145-2 | 3  | 301 | 35.31    | 29.60    | -        | -  | 도시형생활주택 |
|          | 경기도 의왕시 학의동 146   | -  | -   | -        | 141      | 141분의 9  | 도로 | -       |
| 9        | 경기도 의왕시 학의동 145-2 | 3  | 302 | 34.17    | 28.64    | -        | -  | 도시형생활주택 |
|          | 경기도 의왕시 학의동 146   | -  | -   | -        | 141      | 141분의 9  | 도로 | -       |
| 10       | 경기도 의왕시 학의동 145-2 | 3  | 303 | 29.74    | 24.93    | -        | -  | 도시형생활주택 |
|          | 경기도 의왕시 학의동 146   | -  | -   | -        | 141      | 141분의 7  | 도로 | -       |
| 11       | 경기도 의왕시 학의동 145-2 | 4  | 401 | 39.39    | 33.02    | -        | -  | 도시형생활주택 |
|          | 경기도 의왕시 학의동 146   | -  | -   | -        | 141      | 141분의 10 | 도로 | -       |
| 12       | 경기도 의왕시 학의동 145-2 | 4  | 402 | 34.17    | 28.64    | -        | -  | 도시형생활주택 |
|          | 경기도 의왕시 학의동 146   | -  | -   | -        | 141      | 141분의 9  | 도로 | -       |
| 13       | 경기도 의왕시 학의동 145-2 | 4  | 403 | 29.74    | 24.93    | -        | -  | 도시형생활주택 |
|          | 경기도 의왕시 학의동 146   | -  | -   | -        | 141      | 141분의 7  | 도로 | -       |
| 14       | 경기도 의왕시 학의동 145-2 | 4  | 404 | 35.60    | 29.84    | -        | -  | 도시형생활주택 |
|          | 경기도 의왕시 학의동 146   | -  | -   | -        | 141      | 141분의 9  | 도로 | -       |
| 15       | 경기도 의왕시 학의동 145-2 | 5  | 502 | 73.10    | 61.26    | -        | -  | 도시형생활주택 |
|          | 경기도 의왕시 학의동 146   | -  | -   | -        | 141      | 141분의 18 | 도로 | -       |

2. 차수별 입찰일시 및 최저입찰가격

(단위: 백만원)

| 차수 | 입찰일시                    | 각 물건번호별 개별물건에 대한 최저입찰가격 |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|----|-------------------------|-------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
|    |                         | 1                       | 2   | 3   | 4   | 5   | 6   | 7   | 8   | 9   | 10  | 11  | 12  | 13  | 14  | 15  |
| 1  | 2024.06.07(금).<br>14:00 | 93                      | 304 | 277 | 271 | 229 | 273 | 236 | 280 | 274 | 231 | 315 | 274 | 231 | 274 | 555 |
| 2  | 2024.06.11(화).<br>14:00 | 85                      | 275 | 250 | 244 | 207 | 246 | 214 | 253 | 247 | 209 | 284 | 247 | 209 | 247 | 500 |
| 3  | 2024.06.13(목).<br>14:00 | 78                      | 252 | 229 | 223 | 190 | 225 | 196 | 232 | 226 | 191 | 260 | 226 | 191 | 226 | 456 |
| 4  | 2024.06.18(화).<br>14:00 | 72                      | 231 | 210 | 204 | 174 | 206 | 180 | 213 | 207 | 175 | 238 | 207 | 175 | 207 | 416 |
| 5  | 2024.06.20(목).<br>14:00 | 67                      | 214 | 194 | 189 | 161 | 191 | 167 | 197 | 192 | 162 | 220 | 192 | 162 | 192 | 383 |

| 차수 | 입찰일시                    | 각 물건번호별 개별물건에 대한 최저입찰가격 |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|----|-------------------------|-------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
|    |                         | 1                       | 2   | 3   | 4   | 5   | 6   | 7   | 8   | 9   | 10  | 11  | 12  | 13  | 14  | 15  |
| 6  | 2024.06.25(화).<br>14:00 | 63                      | 200 | 182 | 177 | 151 | 179 | 156 | 184 | 180 | 152 | 206 | 180 | 152 | 180 | 357 |

※물건번호별 부가가치세 등은 당사 홈페이지의 본건 매각공고 첨부서류 참조.

### 3. 입찰에 관한 사항

1) 장 소 : 하나금융그룹강남사옥 13층 공매실

2) 입찰 및 낙찰자 결정방법

- 신탁계약의 위탁자, 채무자(법인인 경우 직원 포함)는 입찰에 참가할 수 없습니다.
- 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 : 입찰실시 후 유찰될 경우에는 다음 입찰 실시 전일까지 또는 다음 회차 이후의 입찰이 취소되었을 경우에는 직전회차 최저입찰가격 이상으로 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 가능여부를 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

- 당사가 법률상 납부의무를 부담하지 않는 제세공과금 등에 대하여서는 실제 잔금납부일(또는 잔금납부 약정일) 또는 소유권이전일을 불문하고 매수인은 현황대로 수인하고 당사에게 청구하지 않는 조건입니다.
- 매매목적물 상의 법률적 제한사항(소송, 압류, 경매, 보전처분, 제한물권, 법정지상권, 유치권자, 점유자, 임대차 등) 중 당사의 법률상 납부의무로 인하여 발생한 제한사항의 경우 당사는 매수인의 매매대금을 재원으로 이를 납부할 예정인 바, 매수인은 그 제한상태대로 매매계약상 의무를 이행하여야 하고, 당사가 제한사항을 해소할 때까지 이를 수인하는 조건입니다.

- 매매목적물 일부의 부동산등기부등본 상 아래와 같이 2021. 10. 17.자 신탁등기보다 선행하는 가압류등기가 경료되어 있습니다. 매수인은 이를 수인하고 매매계약을 체결하는 것으로써 동 가압류로 인하여 해당 매매목적물의 소유권을 상실할 수 있음을 인지하고 가압류 말소 등에 대해서는 가압류권자와 협의 또는 법적절차 등을 통하여 매수인의 책임과 비용으로 처리하여야 하며 매수인은 이와 관련하여 매매대금의 반환, 감액, 매매계약 해제 등 일체의 이익을 당사에 제기하지 않는 조건이니 이점 유념하시어 공매에 참가하시기 바랍니다.

[가압류 설정내역] \_ 2024. 05. 09.자 기준

| 물건번호 | 소재지                          | 등기목적 | 접수                      | 등기원인                            | 권리자 및 기타사항                         |
|------|------------------------------|------|-------------------------|---------------------------------|------------------------------------|
| 11   | 경기도 의왕시<br>학의동 145-2<br>401호 | 가압류  | 2021.09.28.<br>제133467호 | 수원지방법원 안양지원<br>가압류결정(2021카단434) | - 청구금액 : 금59,387,859원<br>- 채권자 이** |

- 매매목적물의 임대차 등 점유에 대하여 당사가 동의하거나 계약 체결한 사실은 없으나, 감정평가(현장조사)시 매매목적물 일부에 아래와 같이 전입세대열람 내역이 조사되었고 물건번호 8 건물에 점유자가 존재하는 것으로 파악된 바, 매수인은 이를 포함하여 그 외의 매매목적물 상 존재할 수 있는 임차인, 유치권자 등 점유자에 대한 문제(현황파악, 명도, 보증금반환 등)는 매수인의 책임과 비용으로 처리하여야 하며 당사는 이에 대하여 일체의 책임을 지지 않습니다.

[전입세대열람 내역] \_ 2024. 05. 10.자 기준

| 소재지                                   | 세대주 | 전입일자       | 최초 전입자의 전입일자 | 동거인 | 전입일자 |
|---------------------------------------|-----|------------|--------------|-----|------|
| 경기도 의왕시 새터말길 35-1,<br>301호(학의동 145-2) | 이** | 2022.08.12 | 2022.08.12.  | -   | -    |

- 감정평가 현장조사시 매매목적물은 관리사무소 등 별도의 관리운영업체가 없는 것으로 파악되었으나, 매수인은 적법한 관리주체로부터 관리비의 납부의무 및 미납금액 등 관리비 관련사항을 매수인의 책임과 비용으로 확인, 처리하여야 하며, 당사에 관리비 등이 청구될 경우 매수인은 이를 해결하여 당사를 면책시키고, 당사에게 발생한 비용을 부담하는 조건입니다.
- 2024.05.13.자 감정평가(현장조사)시 물건번호 15 건물 내부에 누수흔적이 존재하였다가 수리된 것으로 조사된 바 있으니 이를 포함한 매매목적물 상의 물리적 하자 등은 매수인의 책임으로 현장조사 등을 통해 확인한 후 입찰참가여부 및 입찰가격을 결정하여야 하며 매매계약의 해제, 매매대금의 감액, 반환 등 당사에 일체의 이익을 제기하지 않는 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 당사에게 일체의 이익을 제기하지 않는 조건입니다.

● 공매관련 세부사항에 대한 문의 ●

|       |                                                                   |
|-------|-------------------------------------------------------------------|
| 홈 페이지 | <a href="http://www.hanatrust.com">www.hanatrust.com</a> ➔ 공매물건정보 |
| 문의처   | TEL. 02-3287-4623 / 사업지원본부 사업지원팀                                  |

2024년 5월 30일

(주)하나자산신탁 대표이사

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