

# 신탁부동산 공매(입찰) 공고

## 1. 매각부동산의 목록(일괄매각)

|   |
|---|
| 1. 경기도 화성시 장안면 독정리 478-4 전 254㎡   |
| 2. 경기도 화성시 장안면 독정리 480-4 공장용지 1,040㎡  |
| 3. 경기도 화성시 장안면 독정리 480-4 1동<br>[도로명주소] 경기도 화성시 장안면 수정로 24<br>일반철골구조 기타지붕 단층 제2종 근린생활시설(제조업소,사무소)<br>1층 353.74㎡ 2층 338.34㎡ |
| 4. 경기도 화성시 장안면 독정리 480-5 임야 505㎡  |
| 5. 경기도 화성시 장안면 독정리 480-6 도로 340㎡  |
| 6. 경기도 화성시 장안면 독정리 480-7 도로 117㎡  |
| 7. 경기도 화성시 장안면 독정리 480-8 공장용지 1,493㎡  |
| 8. 경기도 화성시 장안면 독정리 480-8 1동<br>[도로명주소] 경기도 화성시 장안면 수정로 24<br>일반철골구조 기타지붕 2층 제2종 근린생활시설<br>1층 495.9㎡ 2층 82.5㎡              |
| 9. 경기도 화성시 장안면 독정리 산34-1 임야 4,657㎡  |
| 10. 경기도 화성시 장안면 독정리 산43 임야 30,307㎡  |

## 2. 차수별 개찰일시 및 입찰 · 계약기간

| 차수 | 입찰기간                                    | 개찰일시                | 계약기간<br>(토·일요일 및 공휴일 제외)      |
|----|---|---------------------|-------------------------------|
| 1  | 2024.06.24(월).09:00~2024.06.25(화).17:00 | 2024.06.26(수).10:00 | 2024.06.27(목).~2024.07.01(월). |
| 2  | 2024.06.27(목).09:00~2024.06.28(금).17:00 | 2024.07.01(월).10:00 | 2024.07.02(화).~2024.07.04(목). |
| 3  | 2024.07.02(화).09:00~2024.07.03(수).17:00 | 2024.07.04(목).10:00 | 2024.07.05(금).~2024.07.09(화). |
| 4  | 2024.07.05(금).09:00~2024.07.08(월).17:00 | 2024.07.09(화).10:00 | 2024.07.10(수).~2024.07.12(금). |
| 5  | 2024.07.10(수).09:00~2024.07.11(목).17:00 | 2024.07.12(금).10:00 | 2024.07.15(월).~2024.07.17(수). |
| 6  | 2024.07.15(월).09:00~2024.07.16(화).17:00 | 2024.07.17(수).10:00 | 2024.07.18(목).~2024.07.22(월). |
| 7  | 2024.07.18(목).09:00~2024.07.19(금).17:00 | 2024.07.22(월).10:00 | 2024.07.23(화).~2024.07.25(목). |
| 8  | 2024.07.23(화).09:00~2024.07.24(수).17:00 | 2024.07.25(목).10:00 | 2024.07.26(금).~2024.07.30(화). |

### 3. 차수별 최저입찰가격

(단위: 원)

| 차수 | 최저입찰가격         |             |            |                |
|----|----------------|-------------|------------|----------------|
|    | 토지             | 건물          | 부가가치세      | 합계             |
| 1  | 21,172,301,120 | 686,089,891 | 68,608,989 | 21,927,000,000 |
| 2  | 19,055,746,915 | 617,502,805 | 61,750,280 | 19,735,000,000 |
| 3  | 17,150,655,015 | 555,768,169 | 55,576,816 | 17,762,000,000 |
| 4  | 15,435,782,629 | 500,197,610 | 50,019,761 | 15,986,000,000 |
| 5  | 13,892,783,715 | 450,196,623 | 45,019,662 | 14,388,000,000 |
| 6  | 12,781,399,641 | 414,182,145 | 41,418,214 | 13,237,000,000 |
| 7  | 11,801,334,623 | 382,423,070 | 38,242,307 | 12,222,000,000 |
| 8  | 10,621,394,277 | 344,187,021 | 34,418,702 | 11,000,000,000 |

### 4. 입찰에 관한 사항

1) 장 소 : 온비드 홈페이지([www.onbid.co.kr](http://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(법인의 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 : 제8차 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 가능여부를 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 함

니다. 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,<br>(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·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

## 6. 특이사항

- 당사가 법률상 납부의무를 부담하지 않는 제세공과금 등에 대하여서는 실제 잔금납부일(또는 잔금납부 약정일) 또는 소유권이전일을 불문하고 매수인은 현황대로 수인하고 당사에게 청구하지 않는 조건입니다.
- 감정평가(현장조사)시, 매매목적물 상 아래와 같이 위탁자 (주)팀스페이스파트너스 명의의 건축 인·허가가 존재하는 것으로 조사된 바, 매수인은 이에 대한 현황파악, 관련법규(건축법 등) 및 관할관청 확인, 건축주 변경, 건축인.허가 취소·변경, 법적분쟁 등 일체의 문제를 자신의 책임과 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.

[감정평가(현장조사)시 확인된 건축인.허가내역]

|        |   |      |                   |
|--------|---|------|-------------------|
| 건축구분   | 신축  | 허가번호 | 2022-건축과-신축허가-584 |
| 건축주    | (주)팀스페이스파트너스                              |      |                   |
| 대지위치   | 경기도 화성시 장안면 독정리                           |      |                   |
| 지번     | 산 43 외 7필지                                |      |                   |
| 대지면적   | 38,268㎡                                   |      |                   |
| 건축물명   | 화성시 장안면 독정리<br>산43 창고시설<br>((주)팀스페이스파트너스) | 주용도  | 창고시설(창고)          |
| 건축면적   | 15,055.61㎡                                | 건폐율  | 39.34%            |
| 연면적 합계 | 82,268.23㎡                                | 용적률  | 99.05%            |

|               |          |                      |
|---------------|----------|----------------------|
| 가설건축물<br>존치기간 | -        |                      |
| 등고유번호         | 등명칭 및 번호 | 연면적(m <sup>2</sup> ) |
| 1             | 주건축물제1동  | 82,256.86            |
| 2             | 경비실      | 11.37                |

- 매매목적물 일부는 용도지역이 계획관리지역, 공부 상 지목이 '전'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 당사는 해당 필지에 대하여 매매계약을 일부 해제할 수 있으며 계약이 해제될 경우 감정평가금액의 비율에 따라 당해 필지에 안분한 계약금은 당사(신탁재산)로 귀속되는 바, 매수인은 동 사항과 관련하여 당사에 일체의 이의를 제기하지 않는 조건입니다.
- 감정평가(현장조사)시 일부 매매목적물 지목은 공장용지이고 위 지상 건물 또한 공장으로 이용되었으며 매립폐기물의 존재 및 토양오염 등의 가능성 등이 있는 바, 매수인의 책임과 비용으로 매매목적물의 현황을 철저히 파악하시기 바랍니다. 향후 발생할 수 있는 정화비용 등을 포함한 폐기물처리 관련 사항 일체는 원인발생의 시기에 관계 없이 신탁등기(본 매매계약 등 포함) 전·후를 불문하고 매수인이 처리하여야 하며, 당사에 책임을 요구할 수 없는 조건이니 이를 충분히 고려하여 입찰참가여부 및 입찰가격 결정을 하시기 바랍니다.
- 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 이의를 제기하지 않는 조건입니다.

● 공매관련 세부사항에 대한 문의 ●

|       |   |
|-------|---|
| 홈 페이지 | <a href="http://www.hanatrust.com">www.hanatrust.com</a> → 공매물건정보 |
| 문의처   | TEL. 02-3287-4769 / 사업지원팀   |

2024년 06월 17일

(주)하나자산신탁 대표이사

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