

장흥바이오식품산업단지 주차장용지 공급 공고

- ※ 입찰신청자는 본 공고문의 모든 내용을 숙지한 후 신청하는 것으로 간주되며, 본 공고문의 내용 중 어떠한 사항에 대하여도 본인이 인지하지 못함을 이유로 이의를 제기할 수 없음을 양지하시기 바랍니다.
- ※ 낙찰 후 계약체결기간 내 미계약시 예외없이 입찰보증금이 공사에 귀속되므로 현장 답사, 각종 제한사항 확인 등을 통하여 사전에 신중하게 검토 후 신청하시기 바랍니다.
- ※ 공급토지는 장흥바이오식품산업단지 실시계획(변경포함) 고시 상 대상용지에 대한 건폐율 및 용적률, 지반상태 등을 포함한 제반 규정사항과 공고문 및 첨부 자료, 해당 지자체 규제사항에 따른 사전확인 등을 거쳐 토지의 제약사항을 반드시 확인하시고 입찰에 참가하시기 바랍니다.

1 공급대상 토지

○ 소재지 : 전라남도 장흥군 장흥읍 일원

구분	소재지	지목	위치	면적 (㎡)	공급예정가격 (원)	공급 방법	입찰보증금	납부조건 (약정간격)	토지사용 가능시기
1	해당리 669-7	차	주2	5,171.0	470,560,000	경쟁 입찰	입찰금액의 5% 이상	18개월 (9개월)	즉시
2	해당리 651-2	차	주3	3,621.2	336,770,000				
3	삼산리 749-6	차	주4	5,191.1	446,440,000				
4	향양리 1028-3	차	주5	1,198.8	205,000,000				
5	향양리 1027-1	차	주6	1,160.2	189,110,000				

※ 공급대상토지 세부내역은 토지현황자료를 참고 바랍니다.

2 신청자격

○ 일반 실수요자

3 공급일정 및 장소

구분	일정	장소
입찰신청서제출 및 입찰보증금 납부	2024. 12. 24.(화) 10:00 ~ 12. 26.(목) 16:00	온비드 (www.onbid.co.kr)
개찰	2024. 12. 27.(금) 10:00	
낙찰자 발표	2024. 12. 27.(금) 15:00 이후	전남개발공사 홈페이지 (www.jndc.co.kr)
분양계약 체결	2024. 12. 30.(월) 10:00 ~ 17:00	전남개발공사 9층 분양보상처

[※ 주의사항]

- ▶ 상기 공급토지에 대한 입찰 절차는 한국자산관리공사 전자자산처분시스템(이하 “온비드”라 함) 를 통하여 진행됩니다.
- ▶ 상기 일정은 “온비드” 를 기준으로 하므로 종료시간과 동시에 신청시스템이 차단되며, 착오로 인한 불이익에 대하여는 전남개발공사가 책임지지 않습니다.
- ▶ 전산장애 등의 사유로 신청 및 입찰업무가 원활히 진행되지 못할 경우 공급일정 등은 변경 또는 지연될 수 있으며, 이 경우 온비드 및 전남개발공사 공지사항을 통해 안내해 드리겠습니다.
- ▶ 전자개찰은 전남개발공사에서 실시하오니 참관을 희망하시는 분은 전남개발공사 분양보상처로 문의하시고 희망자가 없을 경우 전남개발공사의 책임 하에 개찰이 진행됩니다.

4 입찰신청방법

- ① 입찰 참가신청은 한국자산관리공사가 운영하는 전자자산처분시스템 “온비드” 를 이용한 전자입찰 방식으로 진행하므로 “온비드(<https://www.onbid.co.kr>)” 회원으로 등록하여야 하고, “온비드” 에서 허용하는 인증서로 “온비드” 에 등록 후 입찰 신청화면에서 공고된 정해진 시간 내에 입찰서 제출 및 입찰보증금 납부가 완료되어야 하는 방법으로 합니다.
- ② 공급대상 토지의 세부내역 및 지구단위계획, 관련도면 등은 입찰시 반드시 확인하여 주시기 바랍니다.
- ③ 입찰신청은 필지를 지정하여 신청하며, 1인(법인)이 1개 이상의 필지를 신청하고자 할 경우에는 신청하고자 하는 필지 수만큼 입찰 신청서를 작성하여 접수하고 접수증에 기재된 신청건별 가상계좌로 입찰보증금을 납부하여야 합니다.
- ④ 공급예정가격 이상의 최고가격 입찰지를 낙찰자로 결정하므로 ‘최저입찰가’ 이상으로 기재하여야 합니다.
- ⑤ 입찰보증금을 일부라도 납부하거나, 신청마감시간이 경과한 이후에는 신청을 변경, 취소하거나 철회할 수 없습니다. 한번 제출된 입찰서는 변경 또는 취소가 불가능합니다.
- ⑥ 입찰서의 제출은 “온비드” 입찰화면에서 입찰서를 “온비드” 로 송신하는 방법으로 하되, 입찰서의 제출시간은 한국자산관리공사가 지정한 공인인증기관이 전자서명법 제20조에 따라 확인한 시점을 기준으로 합니다.
- ⑦ 2인 이상이 공동으로 신청할 경우 신청자 각자는 해당 신청자격을 모두 구비해야 하며, 공급신청기간 내에 ‘전자서명방식’ 을 통해 공동입찰자 전원이 각각 자신의 공동인증서를 이용하여 공동입찰서에 전자서명하거나 또는 ‘공동입찰 참가 신청서(우리공사 소정양식)’ 를 작성하여 전남개발공사에 원본을 제출하셔야 입찰이 유효합니다.
- ⑧ 2인 이상이 공동명의로 계약을 체결하는 경우 대금납부 등 계약내용에 관한 사항은 연대하여 이행하여야 합니다.
- ⑨ 입찰 신청 시와 계약 체결 시 매수인의 명의를 동일하여야 합니다.
- ⑩ 입찰 신청의 자세한 참가절차, 공동인증서 발급, 대표자 선임계 작성, 매입신청 유의사항 및 “온비드” 시스템 이용 등에 관하여는 “온비드” 시스템 자료실의 안내자료 등을 통해 반드시 확인하시기 바랍니다.
- ⑪ 온비드 시스템은 우리 공사에서 직접 운영하는 것이 아니므로, 온비드 시스템 이용 방법에 대해서는 온비드에서 제공하는 동영상 매뉴얼 및 이용설명서, 온비드고객센터 등에 문의하셔서 사전에 숙지하시기 바랍니다. 입찰서 제출 후 화면상 응답메세지를 확인하는 등의 방법으로

입찰서가 이상 없이 제출되었음을 반드시 확인하시기 바라며, 온비드 시스템의 오류로 인하여 입찰신청이 제대로 접수되지 않은 경우 우리 공사는 책임지지 않습니다.

※“온비드” 입찰 절차(온비드는 입찰화면에서 입찰서를 제출하는 방법으로 합니다.)

순번	입찰 참가 절차	온비드 시스템 메뉴
1	온비드 회원가입	메인화면 우측 상단 [회원가입]
2	공동인증서 등록	[공동인증서 등록안내] → [인증서 안내/신청] → [인증서 발급] → [나의온비드] → [공동인증서 관리] → 등록
3	입찰 대상물건 확인	[통합검색] 또는 [전체물건검색]으로 검색
4	입찰정보 확인 및 준수규칙 동의	[인터넷입찰참가자 준수규칙 확인] → [동의] 선택
5	인터넷입찰서 작성	물건정보화면 하단의 입찰정보목록에서 [입찰참가] → [인터넷입찰서 작성]
6	입찰서 제출 완료	[입찰서 제출] → [입찰보증금 납부계좌 등] 관련정보 확인
7	입찰보증금 납부	입찰보증금 납부 후 [나의 온비드] → [입찰관리]에서 확인
8	낙찰자 선정 및 결과 확인	[나의 온비드] → [입찰관리] → [입찰결과내역]에서 확인

5 낙찰자 결정방법

- ① 1인 이상의 유효한 입찰로서 공급예정가격이상의 최고가격 입찰자를 낙찰자로 결정합니다.
- ② 공급예정가격이상의 최고가격 입찰자를 낙찰자로 결정하므로 ‘최저입찰가’ 이상으로 기재하여야 하고, 입찰가격은 납부한 입찰보증금의 20배를 초과할 수 없으며, 이를 초과한 입찰은 무효입니다.
- ③ 최고가격 입찰자가 2인 이상(동일가격)일 경우에는 “온비드” 무작위 추첨방법(난수발생기에 의한 자동 선택기능)에 의하여 낙찰자를 결정합니다.

6 입찰보증금 납부, 반환, 귀속

■ 입찰보증금의 납부

- ① 입찰보증금(입찰금액의 5%, 공급예정가가격이 아님)은 인터넷 입찰 마감 전까지 “온비드” 입찰 화면에서 입찰자에게 개별 부여한 보증금 납부계좌에 납부하여야 하고, 입찰보증금을 창구에서 수표로 입금하는 경우에는 창구은행이 발행한 수표만 입금이 가능하며, 입찰보증금 납부에 따른 수수료는 입찰자가 부담 하여야 합니다.
- ② 입찰보증금을 입찰마감 시간까지 보증금 납부계좌로 납부하지 아니한 경우 입찰은 무효로 하며 입찰보증금 납부시 은행공동망 등의 장애로 정상적인 납부가 이루어지지 않을 수 있으므로 보증금 납부여부는 입찰자가 “온비드” 화면에서 직접 확인하여야 합니다. 이를 확인하지 아니하여 입찰자가 입은 불이익 등에 대하여는 입찰자 본인의 책임입니다.
- ③ 1인(법인)이 경쟁입찰 토지 수개의 필지에 신청할 경우 입찰보증금은 각 건별로 부여된 납부계좌에 각각 입금하여야 합니다.

※ 신청자 거래은행의 송금시간 기준이 아닌 가상계좌은행에 입금된 시간 기준으로 판단하므로 송금과 입금시간의 오차를 감안하여 마감시간에 임박한 송금은 피하여 주시기 바랍니다.

■ 입찰보증금의 귀속

- ① 낙찰자가 계약체결 기간 내에 계약을 체결하지 않거나 허위·기타 부정한 방법으로 낙찰된 사실이 발견된 때에는 낙찰을 무효로 하고 입찰보증금은 우리공사에 귀속됩니다.
- ② 계약체결 이후에도 이와 같은 사실이 있으면 계약해제 하고 계약보증금은 우리공사에 귀속됩니다.

■ 입찰보증금의 반환

- ① 낙찰자의 입찰보증금은 계약금의 일부로 대체되어 반환되지 아니합니다.
- ② 낙찰되지 않은 신청인의 입찰보증금은 입찰서 제출 시 입력한 반환금 지정계좌로 이자없이 환불되며, 별도의 송금수수료가 발생될 경우 입찰보증금에서 이를 공제합니다.
- ③ 반환계좌의 명의를 반드시 신청인(법인) 본인 또는 공동신청 대표자의 명의여야 하며, 신청인이 기재한 반환금 입금계좌번호 오류로 인한 반환금 지급오류 및 지연에 대해서는 공사에서 책임지지 않습니다.

7 계약체결

■ 계약체결 장소 : 전남개발공사 분양보상처

☞ 주소 : 전라남도 무안군 삼향읍 후광대로 242 9층 분양보상처 (☎061-280-0646)

구 분	구 비 서 류 (공고일 이후 발급분)
공 통	- 계약금 납입영수증(토지대금 10%에서 신청예약금을 제외한 금액) - 대리인의 경우 위임장, 계약자 인감증명서(계약자 본인발급) 각 1부, 인감도장(개인 또는 법인) - 대리인 신분증
개 인	- 신분증, 인감도장 - 인감증명서(본인발급분) 또는 본인서명사실확인서, 주민등록등본 각 1부
법 인	- 법인등기부등본, 법인인감증명서, 사업자등록증(사본), 대표자 신분증 사본 각 1부 - 법인인감도장(또는 사용인감 및 사용인감계)

- ① 각종 서류는 공급공고일 이후 발급분에 한하며, 공동신청의 경우 공동신청자 전원이 서류를 제출하여야 합니다.
- ② 인감도장 및 인감증명서는 “서명” 및 “본인서명사실확인서” 로 대체하여 제출할 수 있습니다.
- ③ 계약체결기간 내에 계약체결하지 않을 경우 해당 낙찰은 무효로 하고 입찰 보증금 전액은 전남 개발공사에 귀속되오니 이점 유의하시기 바랍니다.
- ④ 입찰보증금은 계약금의 일부로 대체하며 현장에서 계약금을 수납하지 않으니 아래 계좌로 입금 후 납부영수증을 지참하여 주시기 바랍니다.

은 행 명	계 좌 번 호	예 금 주
광주은행	650-107-001673	전남개발공사
농협	301-0095-3114-01	

8 대금납부방법

■ 토지대금 납부조건 : 일시납부 18개월 무이자

구 분	납 부 시 기	납부할 금액	비고
계 약 금	계약체결시	총 분양가격의 10%	
중 도 금	계약체결일로부터 9개월 이내	총 분양가격의 40%	
잔 금	계약체결일로부터 18개월 이내	총 분양가격의 50%	

- 대금납부는 별도의 고지를 생략하오니 매매계약서상의 납기에 맞춰 계약서상 납부계좌로 입금하여 주시기 바랍니다.(입금자명 : 계약자)

■ 지연손해금

- ① 매매대금을 납부하기로 한 날에 대금을 납부하지 아니할 경우 납부약정일 익일부터 실제 납부일까지 연체금액에 대하여 연 8.5%의 지연손해금(연체이자)이 부과됩니다.
- ② 지연손해금 이자율은 변경될 수 있으며, 이자산정은 평년과 윤년의 구분없이 1년을 365일로 보고 1일 단위로 계산합니다.

■ 선납할인

- ① 매매대금을 당초 납부약정일보다 선납하는 경우에는 그 선납일수에 선납할인을 연 5.0%를 적용하여 산정한 금액을 할인하여 수납합니다.
- ② 선납할인 이자율은 변경될 수 있으며, 이자산정은 평년과 윤년의 구분없이 1년을 365일로 보고 1일 단위로 계산합니다.

■ 중도금 대출

- 토지분양대금 지원 등을 위하여 중도금 대출협약 체결한 금융기관과 대출관련 확인서를 발급하고 있으며, 대출가능여부 및 대출조건 등은 각 은행별 여신규정 및 신청자의 신용등급에 따라 차이가 있을 수 있으므로 매수인은 먼저 대출협약은행과 개별적으로 사전 협의하신 후 대출확인서를 발급신청하시기 바랍니다.

9 소유권 이전 및 명의 변경

- 토지사용은 토지대금을 완납하고 소유권이전 완료 후 가능합니다.
- 명의변경에 관한 사항은 「택지개발촉진법」 제19조의2에 따라 소유권 이전등기 이전에는 원칙적으로 전매할 수 없습니다. 다만, 동법 시행령 제13조3에 따라 제한적으로 가능하며 우리 공사의 동의하에 부동산실거래 신고를 거쳐 명의변경이 가능합니다.
- 토지대금 완납 이후에는 매입토지의 관리 책임이 매수인에게 있습니다.

10 주요세금 및 신고사항

- ① 취득세는 토지대금 완납일로부터 60일 이내에 토지소재지 해당 지방자치단체에 납부 하여야 합니다.
 - ② 토지분 재산세의 납세 의무자는 과세기준일(매년 6월 1일) 현재 사실상 소유자이며, 과세기준일 이전에 매매대금 완납 또는 과세기준일 현재 최종약정일(최종 잔금납부약정일)이 도래한 경우에는 매수자가 부담합니다. 매매대금 완납 또는 소유권이전 완료 후 에는 매수자에게 직접 부과되며, 매매 대금 완납 전 최종약정일 경과시에는 대금완납여부와 관계없이 우리공사가 먼저 대납하고 매수자로부터 공사가 수납하게 됩니다. (소유권이전등기 여부와 무관하게 매수인이 부담하여야 합니다.)
 - ③ 소유권이전등기는 관련 법률에 따라 토지대금 완납일로부터 소유권이전등기 의무기한(대금 납부일로부터 60일)까지 이전등기를 완료하여야 하며, 기한 내에 등기를 하지 않으실 경우 부동산등기특별조치법 제11조에 따라 과태료가 부과될 수 있습니다.
 - ④ 인지세법 등 관련 법령에 따라 부동산 분양(매매)계약서 작성 시 인지세 과세대상이 되오니 유의하시기 바라오며 납부기한 및 납부방법에 관하여 관련법을 필히 확인하시기 바랍니다.
- ※ 신고기한 내에 자진신고 등을 하지 않는 경우 가산세 등 불이익 처분이 있사오니 이 점 특히 유의하시기 바랍니다.
- ※ 주요 세금안내는 매수자 편의를 위하여 공사에서 기본적인 사항을 알려드리기 위한 용도이며, 세법 관련 사항 및 법령 등은 수시로 변경되므로 매수자 본인이 관계법령 확인 및 과세기관 문의 등을 통하여 반드시 최종 확인하시기 바랍니다.

11 기타 유의사항

- ① 매수인은 분양신청 전에 공급공고문, 개발계획 및 실시계획 승인서, 지구단위계획, 각종 영향 평가(환경·교통·재해), 에너지사용계획서, 관계도면, 건축 규제사항 및 주요 계약조건 등을 반드시 열람·확인하시기 바라며 추후 관련기관과의 협의 등에 따라 변경될 수 있습니다. 또한, 도시계획 및 건축허가 상의 규제사항 등은 매수인이 관할 행정청과 협의 처리하여야 하므로 공급신청 전에 현장답사 및 건축 규제 사항을 반드시 확인하신 후 공급신청 하시기 바라며 이를 확인하지 못한 책임은 매수인에게 있습니다.
- ② 향후 관계법령 또는 조례의 개정, 지구단위계획의 변경 등으로 인한 건축물의 건축 및 사용에 제한이 있더라도 이를 이유로 계약조건 변경 또는 계약해제 요구 등 우리공사에 이의를 제기 할 수 없습니다.
- ③ 공급용지는 투기적인 거래의 대상이 될 수 없으며 적법하게 사용되어야 합니다. 매수인은 매입 토지를 지정용도로 사용하여야 하며, 지정용도로 사용하지 아니하거나 다른 목적으로 사용한 때에는 계약이 해제될 수 있습니다.
- ④ 매수자는 토지의 조성상태, 현황(형상, 고저, 도로와 부지단차, 부지주변 사면, 암반, 법면상태, 방음벽 설치, 공사계획평면도, 문화재 등) 및 사업지구 내외의 입지여건을 직접 확인한 후 이를 승인하는 조건으로 계약을 체결하여야 하며, 계약체결 이후 연약지반 처리비용 및 암반의 제거에

소요되는 비용과 법면제거비용을 우리공사에 청구(또는 관련 이의를 제기)하지 않는 조건으로 매입신청 및 계약체결 하여야 합니다.

- ⑤ 건축시에는 해당 지구의 각종 영향평가, 지구단위계획(변경포함) 및 해당 지자체의 도시계획 조례, 건축조례, 주차장법 등 관련법령에 적합하게 사용하여야 하며, 지구단위계획의 일부 규제 내용이 기존의 법, 시행령, 시행규칙, 조례 등 관계법령의 내용과 다를 경우 이들 중 규제내용이 강화된 것에 따라야 합니다.(건축제한 사항이 공고일 이후에 법령 또는 조례 등의 제정·개정으로 강화될 경우에는 공고일 이후 강화된 법령 또는 조례에 따라야 합니다.)
- ⑥ 매수인은 해당 토지 매입 및 향후 분양사업 과정에서 발생하는 각종 부담금에 대한 사항을 사전 확인·준수하여야 하며, 우리공사에서 부담하는 부담금 이외에 관계법령 및 해당 지자체 조례에 의거 부과하는 원인자 부담금은 매수인이 부담하여야 합니다.
- ⑦ 토지이용계획 등의 확인을 통하여 단지내 기반시설 계획을 확인한 후 분양에 응해야 하며, 구조물로 인한 소음 및 미관 등을 이유로 계약조건을 변경 또는 계약해지 요구 등 우리공사에 이의를 제기 할 수 없습니다.
- ⑧ 건축물을 신축할 때에는 계약자 비용부담의 경계측량에 의한 면적으로 건축 설계를 하여야 하며, 전력·통신·가스 등 간선시설에 대하여는 추후 매수자가 각 시설설치기관에 인입방법·비용부담 등을 별도로 협의하여야 합니다. 또한, 인입방법(설치위치 등) 및 공급 시기는 한국전력공사 등 각 공급 주체들이 결정하는 바에 따라야 합니다.
- ⑨ 매수인은 사전 현장답사를 통해 해당필지 주변 환경 및 현재 상·하수도 시설물 등의 시공 상태를 인지하여야 하며, 기 설치된 지상 노출시설물(가로수, 가로등, 소화전, 표지판 등)이 있는 경우 위치 및 필지 조성구배 등은 사전 확인하여 설계(진출입로, 출입문 등)에 반영하고 추후 공공시설물의 이전을 요구할 수 없습니다.
- ⑩ 매수인은 해당지구 에너지 사용계획서를 숙지하고 이행하여야 합니다.
- ⑪ 공사시행 과정에서 발생하는 민원은 동 부지 매수인의 책임 하에 처리하여야하며, 공사 중 발생하는 비산먼지 등 환경관련 문제를 처리하여야 합니다. 또한 공사 중 사용하는 도로의 유지관리 (살수차 운행 등)를 하여야 합니다.
- ⑫ 원지반 하부에 과거에 매립된 폐기물, 폐골재 및 오염토 등이 발생할 수 있으며, 이로 인한 건축공사 진행이 지연될 수 있음을 매수인은 수인하여야 합니다.
- ⑬ 건축설계시 관련규정을 준수하며, 지반조사 및 침하에 대한 안전성 검토를 하여야 합니다. 또한, 매수자가 건축부지 높이를 상향조정하는 등 추가 침하량 발생요인이 있을 경우 매수인이 필요한 조치를 하여야 합니다.
- ⑭ 매수인은 교통성검토에서 제시된 ‘차량 진·출입 불허구간’ 및 ‘법정 주차대수 산정’ 등 상세한 내역은 교통성검토 및 지구단위계획 등 인허가도서를 참고하시기 바랍니다.
- ⑮ 계약체결 이후 주소변동이 있을시 우리공사에 통보하여 주시기 바랍니다.
- ⑯ 개발계획승인도서, 공사계획평면도, 경관계획서, 제영향평가서 등 사전열람 자료는 전남개발공사 및 장흥군청 기업지원팀에 비치되어 있으며, 기타 공급과 관련하여 궁금한 사항은 아래로 문의하시기 바랍니다.

※ 기타 문의사항은 아래 연락처로 문의하여 주시기 바랍니다.

구분	부서	문의전화
“온비드” 이용관련 문의	온비드 콜센터	☎ 1588-5321
분양 관련 문의	분양보상처	☎ 061-280-0646
지구단위계획 등 문의	장흥군청 기업지원팀	☎ 061-860-5937~8

2024. 12. 17.

전 남 개 발 공 사 사 장