

평택 브레인 시티 일반 산업 단지 용 지 공 급 공 고

1 공급대상 토지 및 공급방법

공급용도	필지수	면적(㎡)	공급예정가격(원)		입찰보증금	공급방법
			주거	비주거		
주상복합 (주상-2)	1	27,359	주거	58,985,990,000원	2,949,299,500 (확정)	경쟁입찰
			비주거	25,279,710,000원 이상		
			합계	84,265,700,000원 이상	4,213,285,000원 이상	

- ※ 상기 공급예정가격은 2021년 1월경 감정평가 금액을 기준으로 산정된 가격입니다.
- ※ 지구단위계획 시행지침 변경계획은 현재 추진 중인 사항으로서, 당사는 변경계획과 동일한 내용으로 지구단위계획 시행지침이 변경될 것을 확약하지 아니하므로, 입찰자는 이를 충분히 숙지하고 입찰에 참여하여야 합니다.
- ※ 추후 지구단위계획 시행지침 변경 등의 사유로 관계 행정청 협의, 일반산업단지 관련 변경 인허가의 내용에 따라 사업시행자인 당사에게 공공기여 확대 등 추가적인 비용 지출이 요구될 수 있고, 이러한 경우 주상복합(주상-2) 블록에 관한 재감정평가를 시행하여 해당 재감정평가액으로 매매대금을 조정하는 내용의 변경매매계약을 체결하며, 낙찰자는 이러한 변경계약 체결 가능성을 반드시 수인하고 입찰에 참여하여야 합니다.

2 지구단위계획 시행지침 변경계획

구 분		기 정		변 경 (예 정)		비 고
면 적		8,276평				
지구 단 위 계 획	세 대 수 (공동주택)	전용면적	세 대 수	전용면적	세 대 수	
		60~85㎡	442세대	60~85㎡	442세대 이상	
		85㎡ 초과	-	85㎡ 초과		
	합 계	442세대	합 계	442세대 이상		
주거:상업		7 : 3		7 이상 : 3 이하		

- ※ 상기 내용과 같은 주상복합(주상-2) 블록의 세대수 및 주거·상업비율 조정에 관한 지구단위계획 시행지침의 변경을 추진 중에 있으나, 지구단위계획 시행지침의 최종 내용은 관련 절차 이후 고시되는 지구단위계획 시행지침에 따르며, 변경(예정) 내용과 상이할 수 있으니 입찰참가자는 그 내용을 반드시 확인하시기 바랍니다.

3 신청자격 : 일반 실수요자(개인 또는 법인)

1. 공동주택용지 외의 용지 : 일반 실수요자(개인 또는 법인)

- 가. 1인 2필지 이상 신청 또는 2인 이상 1필지 신청 가능
- 나. 개인일 경우 공급공고일 현재 만19세 이상

※ 입찰참가자는 지구단위계획 시행지침 변경이 현재 추진 중인 사항임을 사전에 충분히 숙지하고 입찰에 참가하여야 하며, 낙찰자는 지구단위계획 시행지침 변경 여부와 관계없이 지구단위계획 시행지침의 미변경을 이유로 계약을 해제하거나, 당사를 상대로 손해배상을 청구하는 등 일체의 이의를 제기할 수 없습니다.

4 공급일정 및 장소

구 분	일 정	장 소
입찰신청	26.04.13(월) ~ 26.04.27(월)	한국자산관리공사 전자자산처분시스템 (http://www.onbid.co.kr)
개 찰	26.04.28(화)	
낙찰자 발표	26.04.28(화)	
계약체결	26.04.29(수) ~ 26.04.30(목)	브레인시티프로젝트금융투자(주) (평택시 도일유통길 13-15, 1층)

※ 공급업무가 원활히 진행되지 못할 경우 공급일정 등은 변경 또는 지연될 수 있으며, 일정이 변경될 때에는 당사 홈페이지(<http://www.pt-braincity.com>)를 통해 안내해 드리겠습니다.

5 공급신청 및 낙찰자 결정방법

가. 신청 접수

- ① 공급신청은 한국자산관리공사가 운영하는 전자자산처분시스템인 온비드를 이용한 전자입찰 방식(우편 및 현장접수 불가)으로 진행하므로 온비드에 회원으로 등록을 하여야 하고, 공인인증기관에서 발급받은 인증서로 온비드에 등록한 후 정해진 시간 내에 신청절차를 완료하여 주시기 바랍니다.
- ※ 경쟁입찰로 공급하는 필지는 주상복합용지 현황에 따른 공급예정가격 이상으로 입찰서의 입찰금액을 작성·제출하여야 유효한 입찰이 됩니다.
- ② 개인 또는 법인은 금융기관(인터넷뱅킹) 이용을 위한 무료공인인증서로는 입찰할 수 없으므로 사전에 범용공인인증서 또는 온비드 전용공인인증서를 발급받으시기 바랍니다.
- ③ 개인의 경우 본인만 신청할 수 있으며, 법인 신청의 경우 신청시 법인의 대표자를 입력하여야 하며, 2인 이상의 공동대표자로 등록되어 있는 법인의 경우 공동대표자 중 1인을 대표자로, 나머지 공동대표자는 공동신청인으로 하는 대표자선임계를 작성하고 공동신청인 전원은 전자서명을 완료하여야 합니다. 또한, 법인 신청자의 수임자(대표자에게 위임 받은 직원 등)의 인적사항도 입력하여야 합니다.
- ④ 1필지에 2인 이상이 공동 신청가능하나, 공동신청의 경우 각 신청인이 신청자격을 모두 보유하여야 하며, 신청서 작성 전에 대표자선임계 작성 및 공동신청인 전원의 전자서명이 완료되어야 합니다.
- ⑤ 동일인이 동일 필지에 2회 이상의 신청서를 제출한 경우(중복 신청) 모두 무효 처리되고 입찰대상에서 제외합니다.

- ⑥ 1인이 수개의 필지에 입찰을 신청하고자 할 경우에는 입찰하고자 하는 필지별로 입찰 신청서를 작성하여 접수하고, 신청건별로 입찰보증금을 납부하여야 합니다.
- ⑦ 입찰 신청서와 계약체결시 명의는 동일하여야 하며, 입찰신청 완료 후에는 변경·취소·철회할 수 없습니다.
- ⑧ 한국자산관리공사가 운영하는 전자자산처분시스템(온비드) 전자입찰로 진행되므로 입찰 및 전자입찰 관련 법령, 입찰공고사항, 인터넷 참가자 준수규칙, 공고문상의 조건 및 유의 사항 등을 사전에 충분히 숙지하고 입찰에 참가하여야 하며, 숙지하지 못함으로써 발생하는 모든 책임은 입찰자에게 있습니다.
- ⑨ 온비드(www.onbid.co.kr) 입찰참가 방법

구분	입찰참가 절차	비 고
1	온비드 회원가입	
2	공인인증서 등록	법용공인인증서 또는 온비드전용공인인증서
3	입찰대상 물건확인	
4	인터넷 입찰서 작성	
5	입찰참가 준수규칙 확인	
6	입찰서 제출	
7	입찰보증금 납부	입찰하실 금액의 5%이상
8	낙찰자 및 결과확인	

나. 낙찰자 결정방법

- ① 경쟁입찰로 공급하는 필지의 경우 1인 이상의 유효한 입찰로 공급예정가격 이상의 최고 가격 입찰자를 낙찰자로 결정하며, 최고가격 입찰자가 2인 이상일 경우에는 온비드 자동 결정 추천방법(난수발생기에 의한 무작위 추천)에 의하여 낙찰자를 결정합니다.

5 입찰보증금의 납부·반환·귀속

가. 입찰보증금 납부

- ① 입찰보증금은 입찰하실 금액(공급예정가격 아님)의 5%이며, 온비드에서 신청자별로 부여 하는 가상계좌로 보증금을 납부하여야 하며, 입찰보증금 납부에 따른 수수료는 신청자가 부담하여야 합니다.
- ② 입찰보증금은 신청건별로 납부계좌에 신청인 본인 또는 공동신청 대표자 명의로 입금 하여야 합니다.
- ③ 입찰보증금이 분할 입금된 경우 금액은 계좌별로 합산되나, 납부기한 이후 추가 입금액이 존재할 경우, 해당 입찰신청은 무효 처리될 수 있습니다.
- ④ 1인이 수 개의 필지에 입찰 신청한 경우, 입찰보증금은 입찰신청 각 건별로 납부계좌에 각각 입금하여야 하며, 여러 계좌의 입금액을 합산하여 1필지에 입찰할 수 없습니다.

나. 입찰보증금 반환

- ① 낙찰자가 납부한 입찰보증금은 계약금의 일부로 대체되어 반환되지 않습니다.
- ② 낙찰되지 않은 신청자의 입찰보증금은 개찰일 이후 온비드에서 신청(입찰)서 제출 시 지정한 반환계좌(신청 이후 반환계좌 변경 불가)로 이자를 가산함이 없이 일괄 반환되며, 별도의 송금 수수료가 발생될 경우에는 입찰보증금에서 이를 공제합니다.
- ③ 반환계좌는 반드시 신청인 본인 명의 또는 대표자 명의의 예금계좌를 사용해야 하며 신청인이 기재한 환불계좌의 오류로 인한 반환금 지급오류 및 지연에 대해서는 당사에서 책임지지 않습니다.

다. 입찰보증금 귀속

- ① 낙찰자가 계약체결기간 내에 계약을 체결하지 않으면, 낙찰은 무효로 하고 입찰보증금은 당사에 귀속 됩니다.
- ② 신청자격이 없거나 허위, 기타 부정한 방법 등으로 낙찰된 경우에는 이를 무효로 하고 입찰보증금은 당사에 귀속되며, 계약체결 이후에 이러한 사실이 발견될 경우에도 계약 해제하고 계약금은 당사에 귀속됩니다.

6 계약체결시 구비서류

가. 계약금 납부계좌

납 부 계 좌	계약금
국민은행393301-04-063539 (예금주:브레인시티금융투자(주))	입찰보증금 포함 낙찰가격의 10%

※ 입찰보증금은 계약금의 일부로 대체되며, 계약시 낙찰금액의 10%(계약금)에서 입찰보증금을 제외한 금액만 추가 납부하시면 됩니다.

나. 계약체결시 구비서류

개 인	법 인
- 주민등록등본 1부 - 인감증명서 1부 - 신분증 및 인감도장 - 계약금 납입영수증	- 법인등기부등본 1부 - 법인인감증명서 1부 - 사업자등록증 사본 1부 - 법인인감 또는 사용인감 및 사용인감계 - 계약금 납입영수증

※ 대리인의 경우 위임장, 인감증명서(본인발급분, 위임용) 및 대리인 신분증을 추가로 제출하여야 합니다.

※ 모든 서류는 공급공고일 이후 발급분에 한하며, 공동신청인은 공동신청인 전원의 서류를 제출하여야 합니다.

7 대금납부 방법

가. 지구단위계획 시행지침 변경 이후 변경매매계약의 체결

- ① 주상복합(주상-2) 블록의 공급예정가격은 현재의 지구단위계획, 지반상태 등 제반 토지계약 요인을 고려하여 산출된 것이고, 낙찰자는 입찰금액에 따라 매매계약을 체결합니다.
- ② 향후 지구단위계획 시행지침이 변경되고, 그러한 변경을 반영한 일반산업단지 계획변경승인 등 일반산업단지에 관한 인허가 및 행정지도 등을 통하여 **관계 행정청이 매도인에게 공공기여 확대 등 여하한 비용(기부채납, 공사 시행, 공공기여금의 직접 납부 등을 포함하며, 이에 한정되지 아니함)의 지출을 요청할 경우**, 낙찰자는 주상복합(주상-2) 블록에 관하여 지구단위계획 시행지침 변경을 반영한 **재감정평가액을 매매대금으로 한 변경매매계약을 체결**하여야 합니다.
- ③ 낙찰자는 변경매매계약상 매매대금 산정에 관한 위 사항을 수인하여야 하고, 매도인에게 매매대금 변경을 이유로 매매계약 해제 및 손해배상을 청구하는 등 이의를 제기할 수 없습니다.

나. 대금납부조건

- ① 주상복합용지 : 18개월 무이자 분할납부

구 분	계약금	중 도 금		잔 금
		1차	2차	
납 부 시 기	계약시	6개월 내	12개월 내	18개월 내
비 율	10%	10%	10%	70%

다. 선납할인 및 지연손해금

- ① 분양대금을 납부약정일보다 미리 납부하는 경우, 선납일수에 선납할인율(현행 연 5.0%)을 적용하여 산정한 금액을 할인 수납합니다.(토지사용승낙 이후에는 선납할인을 적용하지 않음)
- ② 토지대금을 선납한 후 토지사용가능일 이전에 사용승낙 받는 경우에는 사용승낙일로부터 당초 납부약정일까지의 선납 할인액을 반환 조치합니다.
- ③ 토지대금을 납부약정일에 납부하지 아니할 때에는 약정일 익일부터 실제 납부일까지의 연체 일수에 지연손해금(현행 연 8.5%)을 부과합니다.
- ④ 선납할인 및 지연손해금 이자율은 시중금리 변동 등에 따라 변경될 수 있으며, 변경일을 기준으로 기간 계산하여 부리합니다.

라. 대출 관련

- ① 사업시행자가 제공하는 연계대출은 없으며, 물건 담보는 불가합니다.

8 토지사용, 소유권 이전 및 면적정산

가. 토지사용

- ① 준공 전 당사의 토지사용승낙은 당사가 제시한 조건사항 및 조성공사의 일부 미비를 수인하고 매매대금을 전액 납부한 경우에 한하여 가능합니다. 단, 부지조성공사 진행 상황에 따라 토지사용승낙 여부가 변경될 수도 있으며 매수인은 이를 수인하여야 합니다.
- ② 또한, 부득이하게 부지조성 공사 및 사업준공 지연 발생 시 토지사용시기 및 토지 잔금 납부시기는 사업시행자와 매수인이 협의하여 변경될 수 있음을 수인하여야 합니다.
- ③ 사업이 준공되어 지적 및 등기공부 정리가 완료된 이후에는 사업시행자는 토지사용승낙을 하지 않으며, 매수인이 토지를 사용하고자 할 경우에는 대금완납 후 소유권을 이전하여야 합니다.

나. 소유권 이전 및 면적정산

- ① 소유권 이전은 조성사업 준공(준공일은 사업진행상황에 따라 변경될 수 있음)에 따른 지적 및 등기공부 정리가 완료되고 면적 증감에 의하여 정산한 용지대금을 전액수납(지연손해금 포함)한 경우에 가능합니다.
- ② 소유권 이전등기 비용 및 향후 건축을 위한 측량비용 등은 매수인이 부담하여야 합니다.
- ③ 필지별 분양면적은 조성공사 준공 전 가분할 면적으로 조성공사 후, 확정측량 결과 및 토지이용계획 상 공급면적 증감이 있을 경우 그 증감분에 대하여 공급계약체결시 필지별 공급단가로 정산합니다. 이 경우 취득세 등도 증감될 수 있으며, 정산금에 대한 이자는 상호 부리하지 아니합니다.

9 명의변경

- 가. 명의변경은 「택지개발촉진법」 제19조의2 및 동법시행령 제13조의3(택지의 전매행위제한의 특례)을 준용하여, 소유권이전등기시까지 전매(명의변경, 매매, 그 밖의 권리변동을 수반하는 일체의 행위를 포함)가 제한되며, 이를 위반할 경우 해당 법률행위는 무효가 됩니다. 다만, 동법시행령 제13조의3(택지의 전매행위제한의 특례)에서 정한 각 호의 어느 하나에 해당되어 당사의 동의를 얻은 경우에 한해 허용하되, 관련 법령을 준수해야 하며 향후 정부 정책 또는 법령, 관련 조례 등의 제·개정 시 변경된 내용을 준수하여야 합니다.
- * '20.7.7. 개정된 택지개발촉진법시행령의 공동주택용지 전매요건 강화 주요 내용
- (분양가 이하 전매 강화) 공동주택용지의 잔금 납부약정일(또는 계약체결 후 2년 경과) 이후 분양가 이하 전매가능 조항 삭제
 - (PFC 전매요건 강화) 공동주택용지 PFV 전매요건을 원매수자 최대주주에서 과반(50%초과) 주주로 강화
- 나. 소액잔금을 남겨둔 상태에서 명의변경 할 경우에는 관할 지자체가 전매자에게 취득세 등을 부과할 수 있으며 관할 등기소에서 순차등기를 요구할 수 있습니다.
- 다. 토지를 공급받은 자가 다운계약서 작성 등을 통해 시행자로부터 공급받은 가격을 초과한 가격으로 전매하여 「택지개발촉진법」 제19조의2의 전매행위 제한 규정을 위반할 경우 해당 법률행위는 무효로 하고, 해당 택지는 환매될 수 있으며, 동법 제31조의2의 규정에 따라 토지를 전매한 자는 3년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처해질 수 있습니다.
- 라. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제정(2020.02.21 시행)에 따라, 동 법률 시행 이후 부동산에 대한 최초계약 및 전매계약, 거래계약이 해제, 무효 또는 취소된 경우 등 모두 실거래신고대상이며, 신고 내용에 대한 검증이 강화될 수 있습니다.
- 마. 명의변경 시, 연체 원리금을 전액 해소하여야 하며, 대금 완납 또는 토지사용승낙 이후 명의변경은 불가합니다.

10 주요세금 및 신고사항

- 가. 취득세는 토지대금 완납일로부터 60일 이내에 토지소재지 해당 지방자치단체에 자신 신고 및 납부하여야 하며, 토지대금 분할납부기간이 2년 이상인 경우 연부취득세에 해당되어 취득세는 토지대금 납부일(계약금 포함)로부터 60일 이내에 토지소재지 해당 지방자치단체에 자신 신고납부 하여야 합니다.(토지대금 납부시마다 취득세 납부) 신고기간 내에 자신신고 등을 하지 않는 경우 가산세 등 불이익이 있을 수 있으니 이점 특히 유의하시기 바랍니다.
- 나. 공급토지의 최종 잔금납부 약정일, 토지대금 완납일 또는 사용승낙일중 빠른 날 이후 부과되는 제세공과금은 매수인이 부담하여야 하며, 공동명의로 계약체결 할 경우 대금납부 등 계약내용에 대하여는 매수인이 연대하여 이행하여야 합니다.
- 다. 재산세와 관련하여, 과세기준일(6월1일) 현재 잔금납부약정일이 미도래하였으나 매수자가 토지대금을 완납한 경우(즉 잔금선납의 경우)에는 토지사용 가능시기 이전이라도 세법상 납세의무자는 매수자임을 유의하시기 바랍니다.
- 라. 주요세금 안내는 매수인의 편의를 위하여 기본적인 사항을 알려드리기 위함이며, 세법 관련 법령은 수시로 변경될 수 있으며 세금과 관련한 구체적인 사항은 매수인이 직접 관계법령 및 세금관련 사항을 세무사나 과세기관 등에 문의하여 세제상 불이익을 받는 일이 없도록 유의하시기 바랍니다.

11 기타 유의사항

- 가. 공급공고문, 온비드 입찰신청에 대한 사항 및 기타 안내자료 등은 신청 전에 반드시 공고문 및 홈페이지, 사무실내방(평택시 도일유통길 13-15)을 통하여 열람·확인하시기 바랍니다. 매수인은 용지공급공고문, 용지매매계약서 등을 계약체결 전에 반드시 열람·확인하여야 하며, 이를 확인하지 못한 책임은 매수인에게 있습니다.
- 나. 토지의 조성상태, 현황(고저, 암반, 법면 등) 및 사업지구 내외의 산업시설용지와의 이격 거리 등 입지여건을 직접 확인한 후 이를 수인하는 조건으로 계약체결 하여야 하며, 이를 확인하지 못함으로 발생하는 책임은 매수인에 있음을 알려드립니다. 또한 암반의 제거, 법면상태 등과 관련된 처리는 매수인의 부담으로 시행하여야 합니다.
- 다. 본 사업지구는 사업추진 과정에서 광역교통개선대책 변경, 제영향평가 협의내용 이행 등으로 개발계획 및 실시계획 등 인·허가내용이 변경될 수 있으며, 이에 따라 토지이용계획(세대수, 용적률, 면적 등) 및 주변토지의 용도 등이 변경되거나 기반시설(전기, 상·하수도, 통신, 가스, 도로 등)의 이용이 제한될 수 있으며 토지사용 가능시기 및 소유권 이전 등이 연기될 수 있습니다.
- 라. 매수인은 개발계획 및 실시계획 내용 및 승인 조건, 지구단위계획 및 실시계획상의 토지 이용에 관한 제반 관계법규(변경내용포함), 건축규제 사항, 각종 영향평가(환경, 교통, 재해, 교육 등)의 협의내용(변경 및 재협의 내용 포함)에 따른 제약사항 등 관계법령 및 조례, 인허가 변경계획 등을 반드시 열람·확인하시기 바라며, 이를 확인하지 못함으로써 발생하는 책임은 매수인에게 있습니다. 또한 규제내용이 상이한 경우에는 강화된 내용을 따라야 합니다.
- 마. 필지 주변에 공공시설물(가로등, 신호등, 소화전, 표지판, 방범CCTV 등)이 설치될 수 있으며, 공공시설물은 공익성을 고려하여 최적의 위치에 설치한 시설물로 건축 시 이를 확인 후 설계하여야 하며 추후 공공시설물의 이전을 요구할 수 없습니다.
- 바. 사업부지 내 각종 지하매설물(우·오수, 상수관로 등) 연결공사 시행 시 사업시행자에 입회를 요청하고 입회하에 연결하여야 하며, 도시기반시설 복구 확인(지하매설물 CCTV 촬영제출)을 득하여야 합니다.
- 사. 건축공사 등을 위한 진출입용 임시가설도로(미포장)를 개설하여 사용할 경우에는 사전에 협의 및 승낙을 득한 후 비산먼지 등 환경피해 감소 대책을 수립·시행하여야 합니다.
- 아. 건축물을 신축할 때에는 매수자 비용부담의 경계복원측량에 의한 면적으로 건축 설계를 하여야 하며, 전력·통신·가스·열 등 간선시설에 대하여는 추후 매수자가 각 시설설치기관에 인입방법 등을 별도로 협의하여야 합니다.
- 자. 토지사용시기는 입찰대상 토지의 부지조성공사가 완료 된 후 사용 가능하고, 부지조성공사 진척도에 따라 토지사용시기는 일부 변동 될 수 있으며, 입찰참가자는 토지사용시기 변경에 따를 것을 수인하고 입찰에 참가하여야 합니다.
- 카. 지구단위계획 시행지침 변경계획은 현재 추진 중인 사항으로서, 당사는 변경계획과 동일한 내용으로 지구단위계획 시행지침이 변경될 것을 확약하지 아니하므로, 입찰참가자는 지구 단위계획 시행지침 변경이 추진 중인 사항임을 사전에 충분히 숙지하고 입찰에 참가하여야 합니다. 낙찰자는 지구단위계획 시행지침 변경 여부와 관계없이 그를 이유로 계약을 해제하거나 당사에게 손해배상을 청구하는 등 이의를 제기할 수 없습니다.
- 타. 향후 지구단위계획 시행지침이 변경되고, 그러한 변경을 반영한 일반산업단지 계획변경승인 등 일반산업단지에 관한 인허가 및 행정지도 등을 통하여 관계 행정청이 매도인에게 공공기

여 확대 등 여하한 비용(기부채납, 공사 시행, 공공기여금의 직접 납부 등을 포함하며, 이에 한정되지 아니함)의 지출을 요청할 경우, 낙찰자는 주상복합(주상-2) 블록에 관하여 지구 단위계획 시행지침 변경을 반영한 재감정평가액을 매매대금으로 한 변경매매계약을 체결하여야 합니다. 낙찰자는 변경매매계약의 체결 가능성 및 매매대금 산정에 관한 위 사항을 수인하여야 하고, 매도인에게 매매대금 변경을 이유로 매매계약 해제 및 손해배상을 청구하는 등 이의를 제기할 수 없습니다.

2026.04.13.

브레인시티프로젝트금융투자 주식회사