

최종수정일 : 2023.06.20

분 양 안 내 서

서 오 창 테 크 노 벨 리

일 반 산 업 단 지

【지원시설용지】



| 홈페이지 | <http://www.wotv21.co.kr>



목 차

I. 분양 일반사항	3 P
II. 분양신청 안내	4 P
III. 공급대상자 선정 방법 (다필지 및 그룹입찰)	8 P
IV. 분양계약 체결	11 P
V. 중도금대출 협약은행	11 P
VI. 분양대금 정산	12 P
VII. 토지사용 및 소유권 이전	12 P
VIII. 준수사항 및 기타 유의사항	13 P

* 불 임

1. 분양필지 세부내역 및 입찰가격	P18
2. 획지도	P19
3. 사업지 위치도	P20
4. 토지이용계획도	P21
5. 가로망계획도	P22
6. 획지분할도	P23
7. 전력선 지중화 구간	P24
8. 제약사항(절성토, 암반 등)	P25
9. 공사계획평면도	P26
10. 용도 및 건축사항	P27

1. 분양 일반사항

서오창테크노밸리 산업단지 계획 승인 고시(청주시 고시 제2020-368호(2020.8.28), 제2020-501호(2020.12.11), 제2021-163호(2021.4.23), 제2021-248호(2021.07.02), 제2022-129호(2022.4.8), 제2022-419호(2022.11.4)) 및 산업단지 관리 기본계획(청주시 공고 제2021-1915호(2021.6.11))에 따른 서오창테크노밸리 일반산업단지 내 지원시설용지 및 주차장용지를 다음과 같이 분양합니다.

◆ **분양 게시일** : 2023. 6. 27 (화)

- 일 간 지 : 한국경제신문
- 홈페이지 : (주)서오창테크노밸리(www.wotv21.co.kr)

◆ **분양방식** : 경쟁입찰

◆ **분양일정**

구 분	공급일정	장 소
분양신청서 접수	7월 10일(월)~ 11일(화) 10:00~17:00	(주)서오창테크노밸리 충북 청주시 흥덕구 강서로 107, 1104호(강서동, BYC빌딩 11층)
입찰서 제출	7월 12일(수) 10:00~16:00	
개찰(낙찰자 개별통보)	7월 12일(수) 17:00부터	
추첨(동점자 발생시)	7월 14일(금) 10:00부터	
계약체결	7월 14일(금)~ 19일(수) 10:00~17:00	

※ 신청서류는 원본을 제출하여야 하고, 위 일정(시간) 내 접수 및 입찰하여야 하며, 입찰결과는 입찰시간 종료 후 현장에서 개찰하여 확인합니다.

※ 낙찰자 또는 추첨대상자(동점)에게는 7월 13일(목)까지 전화 또는 문자로 개별 통보하며, 추첨은 당사가가 시간내 직접 오지 않더라도 불이익은 없으며, 이 경우 당사 직원이 대리하여 추첨에 참여합니다.

※ 개찰 시간 및 동점자 추첨 시간은 상황에 따라 변동될 수 있으며, 이 경우 각 대상자에게 개별 통지(전화 또는 문자 등)합니다.

◆ **입찰보증금 납부**

- 납부금액 : 분양신청 필지수 × 500만원
- ※ 분양계약 대상으로 선정된 후 계약체결을 하지 않을 경우 보증금은 당사에 귀속됨
- 납입계좌 : 기업은행 497-065519-04-062 (예금주 : (주)서오창테크노밸리)

◆ **분양계약 체결**

- 추가납부 금액 : 낙찰필지수 × 500만원 (입찰보증금 500만원 포함하여 총1,000만원)

- ※ 계약금은 낙찰금액의 10%이며, 계약체결시 계약금(1차) 1,000만원을 납부하고, 나머지 잔액은 1개월 후 계약금(2차)로 납부함
- 납입계좌 : 기업은행 497-065519-04-062 (예금주 : (주)서오창테크노밸리)

◆ 인허가 및 도면 자료

- 웹하드주소 : www.webhard.co.kr , ID : wotv21 , Password : 1234 , 폴더 : GUEST

※ 분양공고와 관련하여 변동사항 또는 공지사항이 발생할 경우 당사 홈페이지를 통해 공지합니다.

II. 분양신청 안내

1. 분양 대상용지

용지명	블록	필지수	면적(m ²)	입찰기준 가격(최저)		비고
				단가(원/m ²)	금액(원)	
지원시설 용지	지원1~5	23	17,688	681,000 ~ 901,000	14,007,411,000	
	지원6	1	1,850	694,000	1,283,900,000	조건부
	소계	24	19,538	-	15,291,311,000	
주차장 용지	주1,3	2	3,124	391,000 ~ 423,000	1,263,468,000	
	주2	1	2,951	351,000	1,035,801,000	조건부
	소계	3	6,075	-	2,299,269,000	
합계		27	25,613	-	17,590,580,000	

※ 필지별 세부 면적 및 분양가격 별첨 참조

○ 분양가격 (☞ 필지별 분양가 및 상한가격 등은 18 page 참조)

- 「산업입지 및 개발에 관한 법률 시행령 제40조제6항제3호」에 의한 경쟁입찰 낙찰가격 [단, 입찰금액의 상한가격은 기준가격의 120% 이내로 제한함]
- 지원6블록 및 주차장2블록은 인허가 변경이 진행되고 있으며, 추후 인허가 결과에 따라 공급면적 및 토지형상이 변동될 수 있으므로 신청자는 사전에 이를 확인하고 인허가 결과를 수인하여야 함(특히, 지원6블록은 부지 서측 녹지(법면)가 지원시설용지로 변경되어 분양면적에 포함될 수 있음)

- 공급대상 토지의 허가변경 및 확정측량 결과에 따른 면적변동 분은 향후 계약체결시 단가로 추후 정산(이자는 쌍방이 부리하지 않음)하나, 예외적으로 산업6블록의 서쪽 녹지(법면)에 해당하는 부분은 감정평가금액으로 정산함

2. 대금 납부방법

○ 납부방법 : 2년 분할납부

계약금(10%)		중도금					잔금
1차	2차	1차	2차	3차	4차	5차	
(1천만원)	(누적10%)	10%	10%	10%	10%	10%	40%
계약일	'23.08.21	'23.11.20	'24.03.19	'24.07.19	'24.11.19	'25.03.19	'25.07.21
D	D+1개월	D+4개월	D+8개월	D+12개월	D+16개월	D+20개월	준공 후

※ 잔금납부 약정일에 소유권이전이 불가할 경우 소유권이전 가능 시점까지 잔금납부기일 유예(지연이자 미발생)되며, 소유권이전 가능시점은 사업준공 승인 및 지적공부 정리 등 관련 절차가 예상기간 보다 더 소모될 경우 소유권이전 가능 시점도 상당기간 지연될 수 있음

○ 선납할인

- 선납할인율 : 3.5%/년
- 중도금을 용지매매계약서상 약정일보다 선납할 경우 선납일수에 선납할인율 적용하여 일할 할인 (단, 계약금(1,2차 포함) 및 잔금에 대해서는 선납할인 미적용)

○ 지연손해금

- 지연이자율 : 12.0%/년
- 분양대금(분할대금 포함)을 용지매매계약서상 약정일에 납부하지 아니한 경우 약정일 익일부터 납부일까지 지연손해금 부과 (계약금 및 잔금(용지매매 계약서에 별도 지정한 날까작 있는 경우 해당 날짜로부터 부과)을 포함)

3. 입찰신청

○ 신청접수는 입찰 희망필지를 지정하여 입찰보증금(필지별 500만원)을 납부한 후 필요서류를 구비하여 2023년 7월 10(월) ~ 7월 11일(화) 17:00까지 접수하여야 함

※ 납부계좌 : 기업은행 497-065519-04-062 (예금주 : (주)서오창테크노밸리)

- 분양신청은 분양공고문에 따라 소정양식 및 증빙서류 등을 모두 갖추어야 신청 접수되며 방문 접수를 원칙으로 인터넷, 팩스, 우편접수는 받지 않음

※ 소정양식은 당사 홈페이지에서 다운로드 가능(<http://www.wotv21.co.kr>)

- **(각 필지별 개별 신청할 경우)** 서류신청시 필지별로 각각 신청하여야 하며, 1인이(또는 수인이 공동으로) 여러개의 필지에 신청할 경우 입찰보증금은 각 필지별로 각각 납부하여야 함

- **(연접한 다필지 그룹 신청시)** 서류신청시 연접한 필지들의 각 그룹단위로 신청하되, 입찰보증금은 각 필지별로 각각 납부하여야 함 (용지매매계약서는 각 필지별 각각 작성함)

- 신청필지의 입찰금액은 입찰기준(시작)가와 입찰기준가의 120% 이내의 금액에서만 유효함(최대 120%이내). 만약, 입찰기준가 미만으로 신청할 경우 해당 신청은 무효로 하며, 입찰기준가의 120%를 초과하여 신청할 경우 120%를 신청한 것으로 간주함

- 연접한 2개 이상 필지를 각각 110%이상 신청한 경우 및 2인 이상이 연대하여 그룹입찰을 하는 경우 공급대상자 선정에 있어 우선순위 적용이 있음 (☞8page 공급대상자 선정방법 참조)

- 최소 입찰금액의 증가 단위는 백만원(₩1,000,000)이며(백만원 단위 미만은 절사), 입찰기준(시작)가로 입찰할 경우에는 천원(₩1,000)단위(입찰기준가)까지 인정함

4. 입찰 구비 서류

구 분	제출 서류						
입찰 신청서	<ul style="list-style-type: none"> - 입찰자 준비물 <ul style="list-style-type: none"> ◦ 각 신청인의 주민등록등본(법인 : 법인등기부등본) 및 인감증명서 각 1부 ◦ 각 신청인의 신분증 사본 ◦ 통장 사본 1부(입찰보증금 환불용) ◦ 입찰보증금 납부영수증(입금증) 사본 1부 ◦ 인감도장 지참(법인 : 법인인감도장 또는 사용인감) <table border="1" data-bbox="459 819 1401 969" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin: 10px 0;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">은행명</th> <th style="width: 40%;">계좌번호</th> <th style="width: 30%;">예금주</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>기업은행</td> <td>497-065519-04-062</td> <td>(주)서오창테크노밸리</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> - 당사 소정 양식(홈페이지 다운로드, http://www.wotv21.co.kr/) <ul style="list-style-type: none"> ◦ 입찰신청서 및 입찰신청 유의서 각 1부 ◦ 환불용 계좌입금 의뢰서 1부 ◦ 공동신청서 대표자선임계(당사 소정양식) 1부 ◦ 대리 신청서 위임장(당사 소정양식) 1부(대리인 신분증 사본 포함) ◦ 사용인감 사용시 사용인감계 1부 ◦ 2인 이상이 공동명의 아닌 각각의 명의로 연접한 필지 입찰시 그룹입찰 사전 등록서 1부 	은행명	계좌번호	예금주	기업은행	497-065519-04-062	(주)서오창테크노밸리
은행명	계좌번호	예금주					
기업은행	497-065519-04-062	(주)서오창테크노밸리					
입찰시	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 입찰서(입찰서류 제출시 제공) ◦ 입찰신청 접수증(입찰서류 제출시 제공) ◦ 신분증 및 매입신청시 사용한 인감도장 ◦ 대리인의 경우 위임장 및 위임용 인감증명서 각1부 및 대리인 신분증 (입찰에 관한 위임장을 기 제출한 경우에는 대리인 신분증만 지참) 						

Ⅲ. 공급대상자의 선정 방법 (다필지 신청 및 그룹입찰)

1. 공급대상자의 선정 방법

- 낙찰자의 선정은 아래 순위에 따라 선정하며, 각 순위별 동점자가 2인 이상으로 경합이 있는 경우에는 아래 추첨에 의하여 낙찰자를 선정함

구 분	자격 요건
1순위	<ul style="list-style-type: none"> • 연접한 복수필지를 신청하고, 각 필지별 입찰금액이 입찰기준가의 110%이상(최대 120%이하)을 신청한 자 • 위 조건으로 신청한 자가 2인 이상으로 경합이 있을 경우 필지별 입찰금액의 합산액이 가장 높은 자를 우선하여 선정함
2순위	<ul style="list-style-type: none"> • 각 필지별 최고가 신청자 (단, 필지별 입찰금액 120% 이내)

※ 소정양식은 당사 홈페이지에서 다운로드 가능(<http://www.wotv21.co.kr>)

2. 연접 다필지 신청 (신청필지가 2 필지 이상)

- 연접 다필지는 아래 블록 범위내에서 연접한 2개 이상의 필지를 신청하는 경우임 (도로 등으로 분리되지 않은 블록 내 필지들 중 1면 이상이 직접 50%이상 접한 필지)

구분	블록(필지)
연접 1	지원 1-1, 1-2, 1-3, 1-4, 1-5, 1-6
연접 2	지원 2-1, 2-2, 2-3, 2-4
연접 3	지원 3-1, 3-2, 3-3
연접 4	지원 4-2, 4-3, 4-7, 4-8, 4-9, 4-10, 4-11, 4-12
연접 5	지원 5-1, 5-2, 6

※ 위 블록내에서도 연접하지 않은 필지를 함께 신청하는 경우에는 연접 다필지 신청으로 인정하지 않음(각 블록내에서도 연접필지 여부를 확인하시기 바람)

〈예시〉

○ 연접 입찰 사례

구분	입찰필지	인정여부
사례1	지원 4-2, 4-3	인정 (2필지가 모두 연접)
사례2	지원 4-2, 4-3, 4-10	인정 (3필지가 모두 연접)
사례3	지원 4-2, 4-11	인정 (2필지가 모두 연접)
사례4	지원 4-2, 4-10	미인정 (2필지가 연접하지 않음)
사례5	지원 4-2, 4-3, 4-9	일부인정 (4-2와 4-3만 연접인정)

○ 낙찰 우선권 부여 예시

구분	입찰필지	낙찰자
사례6	◦ 신청자A : 지원1-1(5억), 2-2(5억), 2-3(5억)	신청자A (A 15억 > B 11억)
	◦ 신청자B : 지원1-1(5.5억), 2-2(5.5억)	
사례7	◦ 신청자C : 지원5-1(8억), 5-2(8억)	신청자D (C 16억 < D 21.8억)
	◦ 신청자D : 지원5-2(7.6억), 6-1(14.2억)	
사례8	◦ 신청자E : 지원1-1(5.5억), 1-2(5.5억)	추첨 (E 11억 = F 11억)
	◦ 신청자F : 지원1-2(5.5억), 1-3(5.5억)	

3. 그룹입찰 (신청자가 2인 이상)

- 2인 이상의 수인이 연대하여 연접 다필지 신청을 한 경우에도 연접필지 신청으로 인정함. 단, 연접필지가 아닌 경우 그룹입찰 및 연접다필지로 인정하지 않음(각각 개별입찰한 것으로 간주함).

〈예시〉

구분	그룹입찰	결과
사례6	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 신청자A : 지원1-1 ◦ 신청자B : 지원1-2 ◦ 신청자C : 지원1-4 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 신청자A,B는 인정 ◦ 신청자C는 개별신청으로 간주

- 그룹입찰 신청자가 각 신청필지를 공동지분으로 계약을 체결하거나, 또는 개별명의로 각각 계약을 체결하더라도 연접 다필지 신청으로 인정함
 - ※ 예시 : 그룹입찰 신청자 A와 B가 2필지를 그룹입찰 하여 낙찰하였을 경우 각 필지별 50%씩 지분으로 계약하거나, 1필지를 A가 나머지 1필지를 B가 각각 100%씩 계약하여도 인정됨
- 그룹입찰 신청자는 대표자 선임계를 작성하여 제출하고, 추첨 등 입찰과 관계된 모든 행위 대표자를 통해 진행하여야 함
- 낙찰 후 그룹 입찰한 필지 중 어느 1필지라도 계약을 포기할 경우 해당필지 모두에 대해 계약을 포기한 것으로 간주하여 입찰보증금을 당사에 귀속됨

Ⅳ. 분양계약 체결

- 분양계약 체결시 분양계약서는 사업시행자인 (주)서오창테크노밸리에서 별도로 준비할 예정이며, 계약 진행시 필요한 소정양식 및 증빙서류는 분양공고문에 따라 준비하여야 함
- 낙찰자가 낙찰된 필지의 1차 계약금 1,000만원 중 입찰보증금(500만원)을 제외한 나머지 금액을 납부한 후 분양계약 체결

※ 나머지 계약금(2차)는 2023년 8월 21일(월) 납부 (낙찰금액의 10% - 1,000만원)

절 차	내 용
① 계약금(1차) 납부	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 필지당 500만원 추가 납부 (입찰보증금 포함 필지당 1천만원) - 납부계좌 : 기업은행 497-065519-04-062 ((주)서오창테크노밸리)
② 계약체결	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 체결기간 : 2023. <u>7. 14(금) ~ 7.19(수)</u> 09:00 ~ 15:00 ▪ 장 소 : 충북 청주시 흥덕구 강서로 107, 11층 (주)서오창테크노밸리 ▪ 서류준비 <ul style="list-style-type: none"> - (법인)인감도장 또는 사용인감 도장(사용인감계) 지참 - 인지세 납부용 전자수입인지

Ⅴ. 중도금대출 협약은행

- 대출금리 및 한도 : 각 은행별 심사후 결정 (대출한도 및 금리 등 세부조건은 각 은행별 정책에 따라 각각 상이하므로 반드시 사전협의 바람)

은행명	대표지점		
	지점명	연락처	주 소
기업은행	오창지점	043-217-1432(내선310)	청주시청원구오창읍중심상업로51-8(태양프라자)
농협은행	충북영업부	043-224-9652	청주시서원구구룡산로 23
산업은행	오창지점	043-249-2436	청주시청원구오창읍중심상업로47,2층(오창라이프)
우리은행	서청주지점	043-271-3081(내선510)	청주시흥덕구과성마로3
하나은행	오창지점	043-214-8652(내선300)	청주시청원구중심상업로31-4

Ⅵ. 분양대금의 정산 (확정측량 면적 정산)

- 분양대금의 정산은 단지 조성공사 준공후 지적공부정리 결과에 따른 면적을 기준으로 계약체결 면적과 과부족분에 대하여 계약체결당시 공급가격을 적용하여 정산
- 분양면적은 가분할 면적이므로 공사완료 후 지적공부정리결과에 따른 면적증감이 있을 수 있으며, 그 증감분에 대하여 계약체결시의 분양가격(분양단가)을 기준으로 면적정산기준일을 정하여 면적정산을 실시

Ⅶ. 토지사용 및 소유권이전

1. 토지사용 승낙

- 산업단지 준공 전 토지사용은 사업준공 및 소유권이전과는 무관하며, 2025년 01월 31일(예정) 이후에 분양대금을 완납하고 토지사용승낙서 발급을 신청할 경우 가능하다, 일부 기반시설(전력, 통신, 용수, 오폐수처리시설 등)이 미비함을 수인하는 조건으로 토지사용승낙 가능

※ 단. 조성사업 일정에 따라 토지사용승낙 시기 변경 가능

- 협력은행으로부터 중도금대출을 받은 경우에는 토지사용 신청 전 해당 협력은행으로부터 승낙을 받아야 함

○ 토지사용시 유의사항

- (계약사항 확인) 토지사용자는 기반시설 및 단지 부지 조성계획 도면을 확인하여야 하며, 기반시설 및 부지조성 상태를 감안하여 설계, 시공하여야 함
- (제세공과금) 분양계약서상 잔금납부일 이후 또는 사용 승낙된 용지에 부과되는 제세공과금 일체는 분양받은 입주자가 부담하여야 함
- (관리책임) 토지사용 승낙 이후 입주자의 토지사용으로 인하여 기반시설에 훼손이 생기거나 분양토지 내에 문제발생 및 시설물파손으로 인한 안전사고 등 제반 민원 및 민형사상의 모든 문제에 대하여는 토지사용자의 책임임
- (기반시설) 분양용지 내 대외 기반시설(전기, 통신 등) 인입은 신청자(입주자)가 개별 공급자와 별도 협의를 진행하여야 함.
- (건축) 건축설계시 부등침하에 대한 안정성을 검토하여야 하며, 연약지반으로 인해 건축물 건설과정에서 문제가 발생될 경우 필요시 입주자가 별도의 지반조사 및 기초공사 등을 시행하여야 함. 용지를 분양받은 입주자가 건축부지 높이를 상향 조정하는 등 추가

침하량 발생요인이 있을 경우 공급 받은 자가 필요한 조치를 하여야 함.

2 소유권 이전

- 소유권이전은 산업단지 사업준공 후 지적공부정리 완료시 대금완납자에 대해 시행하며, 예상시점은 2025년 하반기로 예상되나 사업진행 상황에 따라 변동될 수 있음
※ 소유권이전등기에 소요되는 제비용은 수분양자의 비용으로 진행하여야 함

Ⅶ. 준수사항 및 기타 유의사항

분양토지는 산업단지내 산업지원시설용지 및 주차장용지로『산업집적활성화및공장설립에관한법률』(이하 “산업집적법”)과 산업단지관리지침 및 서오창테크노밸리 일반산업단지 관리기본계획을 준수하여야 하며, 다음과 같은 제한이 있음을 유의하시기 바랍니다

1. 처분제한

- 명의변경은 정부의 정책 및 조례, 법령 등의 제. 개정시 변경된 규제를 준수하여야 하며, 당사의 사전 동의를 받아야 함
- 소액잔금을 남겨둔 상태에서 명의변경 할 경우에는 관할 지자체가 전매자에게 취득세 등을 부과할 수 있으며 관할 등기소에서 순차등기를 요구할 수 있음.

2 준수사항

- 분양받은 산업지원시설용지 및 주차장용지를 입주계약에 의한 용도로 사용하여야 하며, 관리기관(청주시)와 입주계약을 체결하여야 함.

3. 기타 유의사항

- 신청자는 분양공고문, 인터넷 게시 공고문 및 제반자료 등 용지 공급과 관련한 내용 및 분양 신청 유의사항 등을 분양 신청 전에 반드시 열람, 확인하셔야 하며 이를 확인하지 못한 책임은 신청자에게 있습니다.
- 신청자는 조성사업을 위한 개발계획, 실시계획, 관리기본계획, 각종 영향평가(교통·환경·재해·인구)의 협의내용(변경 및 재협의 내용 포함, 오폐수처리기본계획 및 환경보전방안 협의 및

변경 내용 포함), 개발계획 및 실시계획 승인 조건, 에너지사용계획, 지구단위계획 및 실시계획상의 토지이용에 관한 제반 관계법규(변경내용 포함)와 건축, 주차장, 학교보건 등에 관한 관련법규, 정부 및 관할 지방자치 단체의 정책 등을 반드시 열람·확인·준수하여야 하고 이를 확인하지 못함으로써 발생하는 책임은 매수인에게 있으며, 규제내용이 상이한 경우에는 강화된 법규내용에 따라야 합니다. (건축제한사항이 본 계약 체결일 이후에 법령 또는 조례 등의 제정·개정, 정부 또는 관할 지방자치단체의 정책으로 강화될 경우에는 강화된 법령 또는 조례에 따라야 합니다)

※ 매수인은 산업단지 지정 및 실시계획(신청서 또는 승인서), 환경영향평가 등 관련 서류 및 도면 등을 열람(전자관보, 청주시, 사업시행자, 해당기관의 고시공고 등 참조)하셔야 하며 필요시 사업시행자에 문의하여 주시기 바랍니다.

- 신청자는 토지의 조성계획 또는 조성상태, 현황(형상 고저, 암반, 연약지반, 법면상태, 외부유입수 배수처리, 공사계획 평면도, 기타 토지이용 장애사항 등) 및 사업지구 내·외의 입지여건을 충분히 직접 확인한 후 이를 수인하는 조건으로 분양신청 및 계약 체결을 하여야 하며, 이를 확인하지 못함으로써 발생하는 책임은 신청자에게 있습니다.

[공급토지 제약사항]

- 단지는 남쪽이 높고 북쪽으로 낮아지는 경사가 있는 지형으로 토목공사시 절토구역과 성토구역이 함께 존재하고 있으며, 성토지역은 비다짐으로 설계되어 있고 절토 구역에는 암 발생지역이 상당부분 포함되어 있습니다. 이에 매도인이 제공하는 공사계획평면도, 지반조사 보고서 등을 참고하여 공급토지의 법면(비탈면), 옹벽, 내부경사, 암반, 연약지반, 절성토, 인접도로 현황 등을 확인해야 합니다.
- 산업단지 내 생활용수 및 오·우수의 관로와 분기관, 옹벽(※ 옹벽(보강토 등)은 높이 5m 마다 1.5m~2m 너비의 소단이 발생) 그리드 등 옹벽기초 설치에 따라 건축에 제약이 발생할 수 있습니다. 또한, 목적용지 내에 매도인이 설치한 옹벽 등 구조물은 목적용지의 소유권 이전과 동시에 매수자의 소유로 하며 소유권 이전 이후에는 매수자가 관리하여야 합니다.
- 산업단지 외부에는 고속도로, 취락지구, 골프장, 축사 등 다양한 시설물들이 있으며, 해당 제약사항에 대해서는 청약자 또는 수분양자가 직접 현장을 확인하셔야 합니다.

[유틸리티]

- 오폐수배출예상량이 오폐수처리기본계획상 계획용량을 초과하는 등 오폐수처리장을 추가

로 증설하여야 하거나 오폐수처리시설 부담금(하수도원인자부담금, 공공폐수 처리시설 설치 부담금 등)을 추가로 납부하여야 하는 경우 단위면적당 평균계획용량 이상을 배출하는 매수자에게 해당 실비를 청구할 수 있거나, 입주를 제한할 수 있습니다.

- 도시가스는 현재까지 별도의 공급계획이 없으며 필요시 도시가스공급업체와 개별협약이 필요한 사항입니다.

[건축 관련 사항]

- 입주기업은 공장입지 기준고시(산업통상자원부고시 제2018-162호) 및 산업단지 관리 지침(산업통상자원부고시 제2020-129호)에 따른 기준공장면적률(제조업) 또는 기준 건축면적률(비제조업)을 준수하여 건축하여야 합니다.
- 서오창테크노밸리 환경영향평가 협의결과에 따라 단지 생태면적률 목표기준 달성을 위해 대지 내 최소 조경비율 3.9%를 준수하여 건축하여야 합니다.
- 건축설계시 서오창테크노밸리 에너지사용계획을 이행해야 합니다.

[취득세 관련]

- 지방세특례제한법 제78조 제5항에 따라 정당한 사유없이 취득일로부터 3년이 경과할 때까지 해당 용도로 직접 사용하지 않을 경우, 감면받은 취득세 및 재산세가 추징됩니다.
- 세제 관련 사항은 지자체별 운영과 해석이 상이할 수 있으니 반드시 사전에 확인하여 주시기 바랍니다.

- 본 산업단지는 용지조성사업이 진행 중이므로 조성사업과정에서 문화재 시굴 및 발굴조사, 영향평가 협의내용 이행 등으로 개발계획 및 실시계획 등이 변경될 수 있고, 이에 따라 사업 기간(토지사용시기, 소유권이전시기 포함) 및 목적용지(주변 토지 포함)의 면적 및 형상 등의 토지이용계획, 주변토지의 용도 등이 변경되거나 기반시설의 이용이 제한될 수 있습니다.
- 산업10-7 블록은 향후 변전소 등 전기공급시설로 변경될 수 있습니다.
- 조성사업이 완료된 상태에서 공급하는 것이 아니므로 조성사업 과정에 개발계획 및 실시계획 등 인·허가 내용이 변경될 수 있으며, 이에 따라 토지이용계획, 토지이용 제약사항 및 주변 토지의 용도 등이 변경될 수 있습니다.
- 관리기관과 사업시행자는 산업단지개발사업 실시계획승인 및 환경, 교통 등 각종 영향 평가에 관한 관계 기관과의 협의 또는 인허가 사항과 산집법 제45조 규정에 의하여 산업단지의 안전관리, 공해관리, 환경관리 등 입주/분양계약자가 이행하여야 할 사항에 대하여 필요한 지시를 할 수 있으며, 입주/분양계약자는 동 지시를 준수하여야 합니다.

- 우수, 오수, 상수 등 분기시설은 건축공사 착공전 조성공사 계획에 따라 설치, 연결하여야 하고, 단지 조성시 우수처리 및 계획고 확보를 위한 일부 법면(배할선)부가 발생할 수 있으므로, 조성공사 현황을 감안하여 건축하여야 하며, 토지사용 중 도로, 상하수도, 경계석, 가로수 등의 공공시설물을 파손/훼손한 경우에는 즉시 원상 회복을 하여야 합니다.
- 토지사용가능시기는 지구내 기반시설이 미비할 경우 순연될 수 있으며, 공사 준공 전 토지를 사용할 때에는 단지 내 간선시설(도로, 상/하수도, 전기 등)이 완료되지 않은 상태이므로 간선시설 사용이 불가합니다. 또한, 건축공사 등을 위한 진/출입용 임시가설도로(미포장)를 개설하여 사용할 경우에는 사전에 당사와 협의 및 승낙을 득한 후 비산먼지 등 환경피해 감소 대책을 수립/시행하여야 합니다.
- 통신, 전력, 용수, 유선방송, 인터넷 등은 해당 공급기관에 직접 신청하여야 하며, 폐기물 발생시 전문업체에 위탁 처리하여야 합니다.
 - 도로, 공원, 상·하수도, 전기, 통신의 공사 완공시기와 사용개시일은 시설물 인수인계 운영주체에 따라 다를 수 있습니다.
 - 수도, 전기 등 원활한 유틸리티 서비스 제공을 위하여, 기반시설 사업자에게 분양계약 정보가 제공될 수 있습니다.
- 폐수종말처리장(오창과학산업단지 폐수종말처리장 연계처리)의 사용가능 시기는 2024년 하반기로 추정되나 공사진행 상황에 따라 변경 될 수 있으며, 폐수종말처리장 운영에 따른 운영비 및 이용료는 입주업체에서 부담하여야 합니다.
- 소유권 이전 이후 공급 토지 내 발생하는 일체의 제반사항에 대하여는 입주업체가 관리하여야 하며, 입주시 발생하는 사업장폐수는 별도 고시되는 배출 허용 기준 이상일 경우에 사업장에서 1차 처리후 단지내 폐수처리장으로 유입 처리하여야 합니다.
- 계약상 최종잔금 납부약정시점 이후 토지관련 제세공과금이 부과되는 경우 매수인이 전액 부담하여야 하며, 매수인이 잔대금 납부약정시점 도래 전에 사용승낙이나 소유권이전을 받은 경우에는 사용승낙일이나 소유권이전일 중 먼저 도래한 일자이후에 부과되는 제세공과금은 매수인이 전액 부담하여야 합니다.
- 대금납부와 관련하여 별도의 고지는 없으며, 계약서에 기재된 계좌로 납기일에 입금하여야 하며, 대금완납시 완납한 날로부터 60일 이내에 취득세를 자진 신고하고 납부하여야 합니다.
- 인지세법 개정에 따라 분양계약체결 당일 인지세를 납부해야 하며 매수자는 계약서에 첨부

하여 보관해야 합니다. 미납 또는 납부지연 시 최대 300%의 가산세가 부과될 수 있습니다. 인지세는 수입인지 사이트(www.e-revenuestamp.or.kr) 또는 우체국, 은행에서 구매 가능합니다.

* 인지세액 예시

- 분양가액 1억원 초과 10억원 이하 : 15만원
- 분양가액 10억원 초과 : 35만원

- 신청 필지 중 각 분양필지 사이에 법면이 위치한 경우 법면의 아래쪽 지점 기준으로 필지경계가 나뉘어지며, 해당 법면은 분양면적에 포함됩니다. (※ 단, 공공시설(도로, 녹지 등)과 연접한 경우에는 법면 위쪽이 경계일 수 있으므로 관련 도면 확인 요망

붙임1.

분양필지 세부내역 및 입찰금액

블록번호	면적		단가		입찰금액		
	㎡	평	원/㎡	원/평	입찰기준가 (최저가)	우선순위적용 (110%)	상한금액 (120%)
지원 1-1	696	211	704,000	2,327,273	489,984,000	538,000,000	587,000,000
지원 1-2	691	209	712,000	2,353,719	491,992,000	541,000,000	590,000,000
지원 1-3	726	220	681,000	2,251,240	494,406,000	543,000,000	593,000,000
지원 1-4	608	184	727,000	2,403,306	442,016,000	486,000,000	530,000,000
지원 1-5	620	188	751,000	2,482,645	465,620,000	512,000,000	558,000,000
지원 1-6	614	186	782,000	2,585,124	480,148,000	528,000,000	576,000,000
지원 2-1	857	259	720,000	2,380,165	617,040,000	678,000,000	740,000,000
지원 2-2	817	247	720,000	2,380,165	588,240,000	647,000,000	705,000,000
지원 2-3	814	246	720,000	2,380,165	586,080,000	644,000,000	703,000,000
지원 2-4	869	263	743,000	2,456,198	645,667,000	710,000,000	774,000,000
지원 3-1	644	195	893,000	2,952,066	575,092,000	632,000,000	690,000,000
지원 3-2	707	214	885,000	2,925,620	625,695,000	688,000,000	750,000,000
지원 3-3	694	210	893,000	2,952,066	619,742,000	681,000,000	743,000,000
지원 4-2	815	247	731,000	2,416,529	595,765,000	655,000,000	714,000,000
지원 4-3	815	247	731,000	2,416,529	595,765,000	655,000,000	714,000,000
지원 4-7	808	244	901,000	2,978,512	728,008,000	800,000,000	873,000,000
지원 4-8	815	247	893,000	2,952,066	727,795,000	800,000,000	873,000,000
지원 4-9	815	247	893,000	2,952,066	727,795,000	800,000,000	873,000,000
지원4-10	815	247	893,000	2,952,066	727,795,000	800,000,000	873,000,000
지원 4-11	815	247	893,000	2,952,066	727,795,000	800,000,000	873,000,000
지원 4-12	766	232	901,000	2,978,512	690,166,000	759,000,000	828,000,000
지원 5-1	930	281	727,000	2,403,306	676,110,000	743,000,000	811,000,000
지원 5-2	937	283	735,000	2,429,752	688,695,000	757,000,000	826,000,000
지원 6-1	1,850	560	694,000	2,294,215	1,283,900,000	1,412,000,000	1,540,000,000
주차장 1	1,312	397	423,000	1,398,347	554,976,000	610,000,000	665,000,000
주차장 2	2,951	893	351,000	1,160,331	1,035,801,000	1,139,000,000	1,242,000,000
주차장 3	1,812	548	391,000	1,292,562	708,492,000	779,000,000	850,000,000

붙임2.

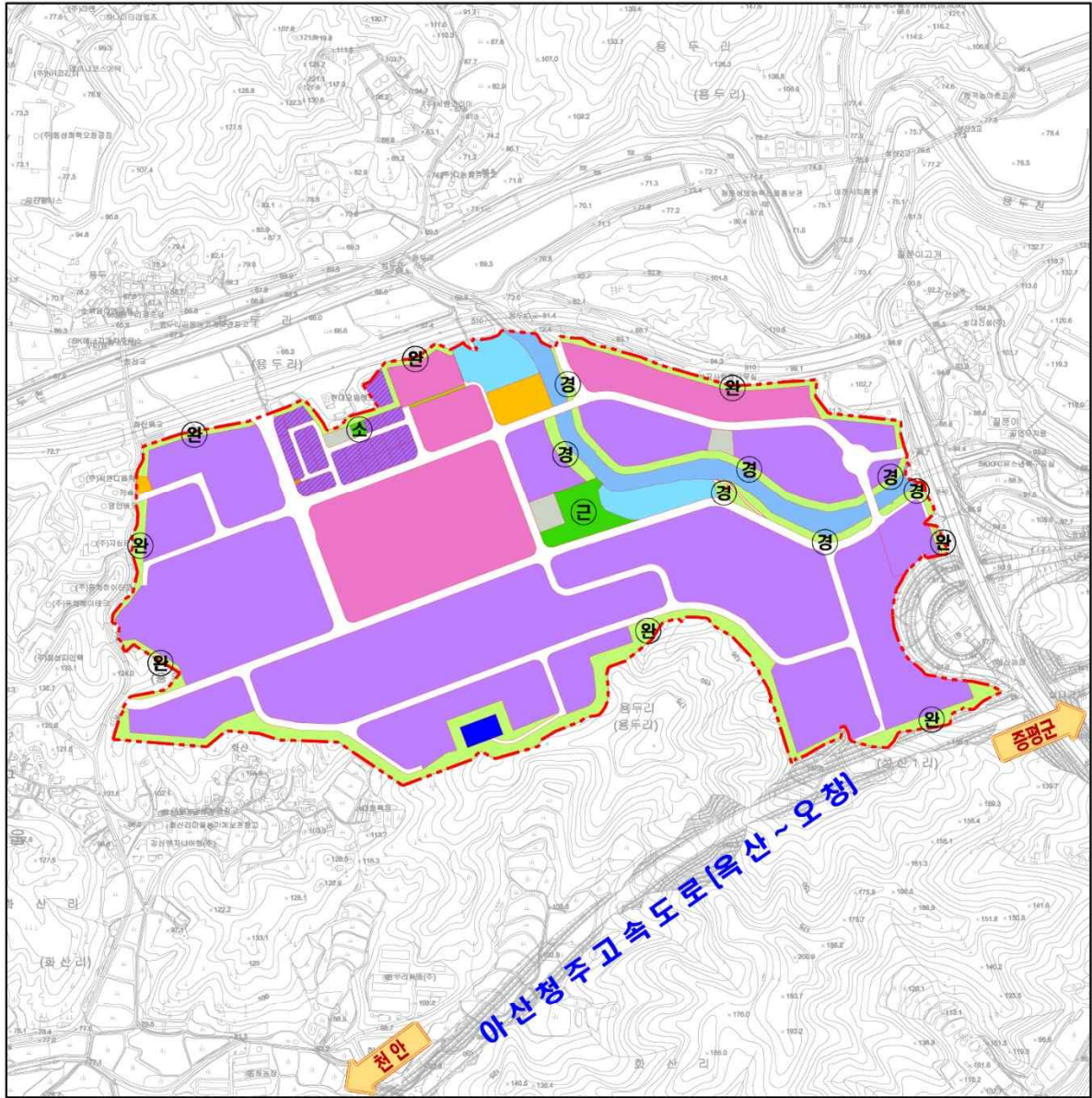
획 지도

위치도



붙임4.

토지이용계획도



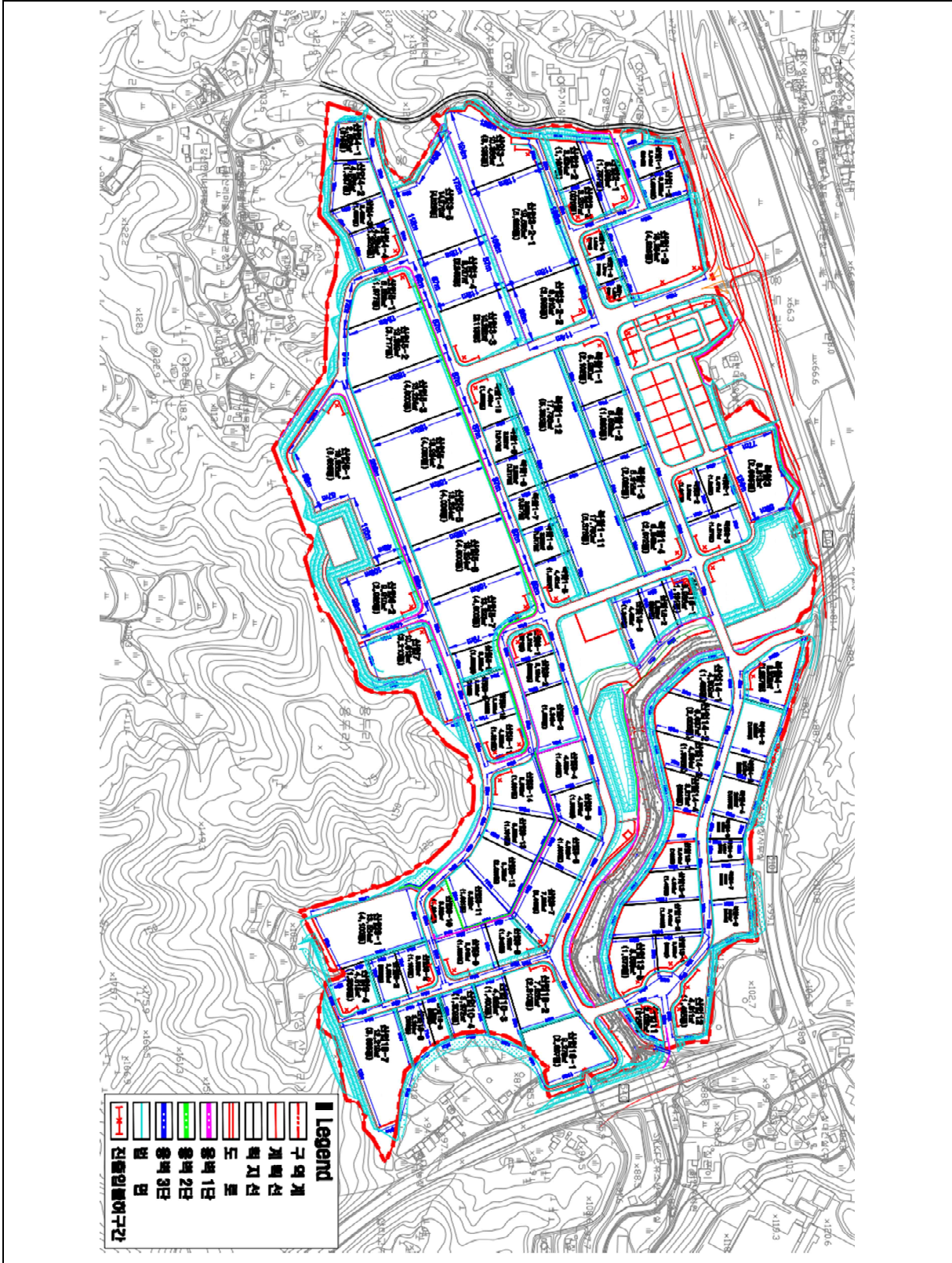
서오창테크노밸리 조성사업 토지이용계획도		범례	
구역계	원충녹지	공공공지	
산업시설용지	경관녹지	보행자전용도로	
복합용지	배수지	주차장	
지원시설용지	소하천	도로	
근린공원	저류지		
소공원	공공폐수처리시설		

Scale : None



※ 상위 토지이용계획은 사업진행 여건 등에 따라 추후 변경될 수 있음

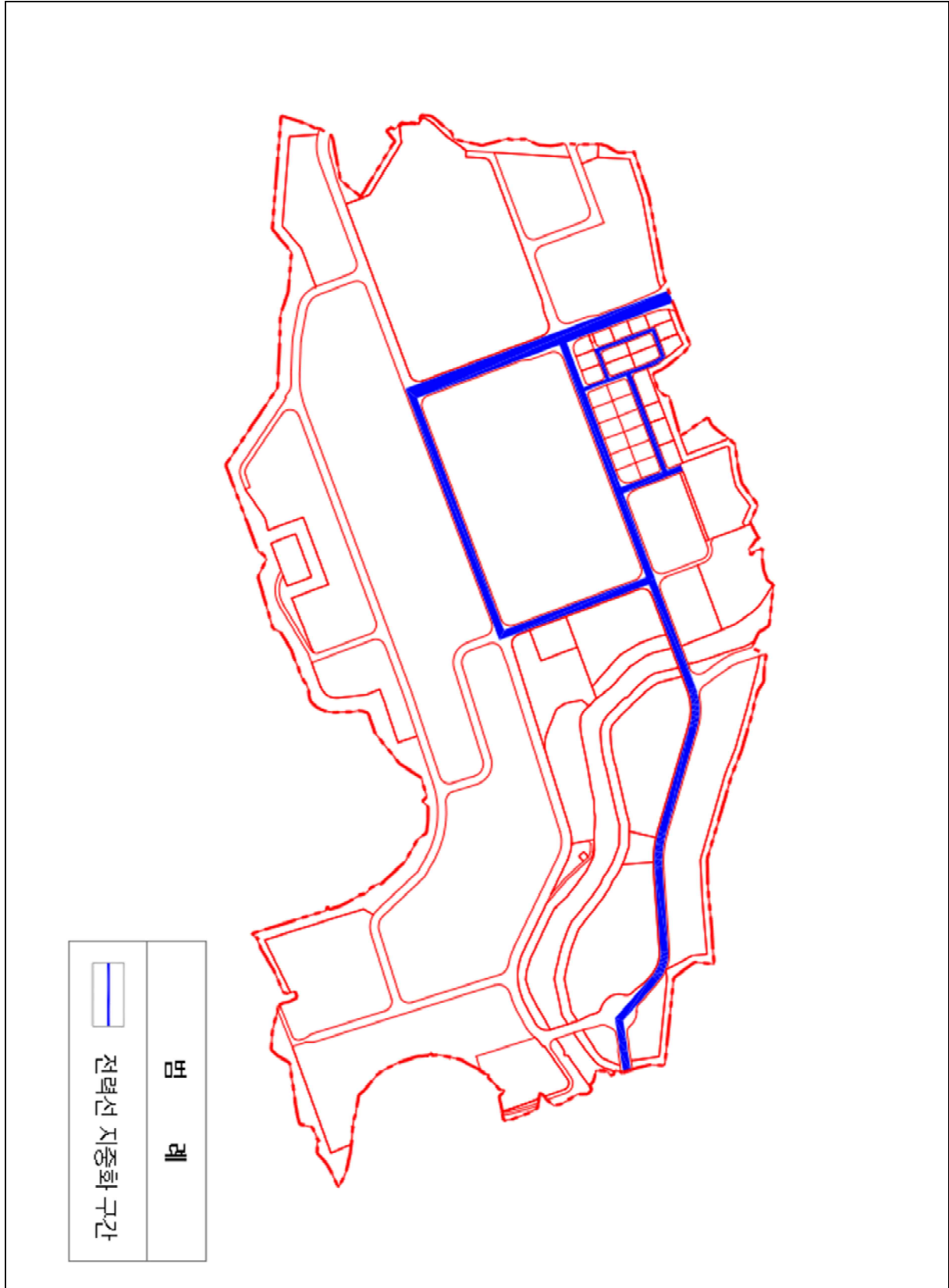
획지분할도



※ 상위 획지분할도는 사업진행 여건 등에 따라 추후 변경될 수 있음

붙임7.

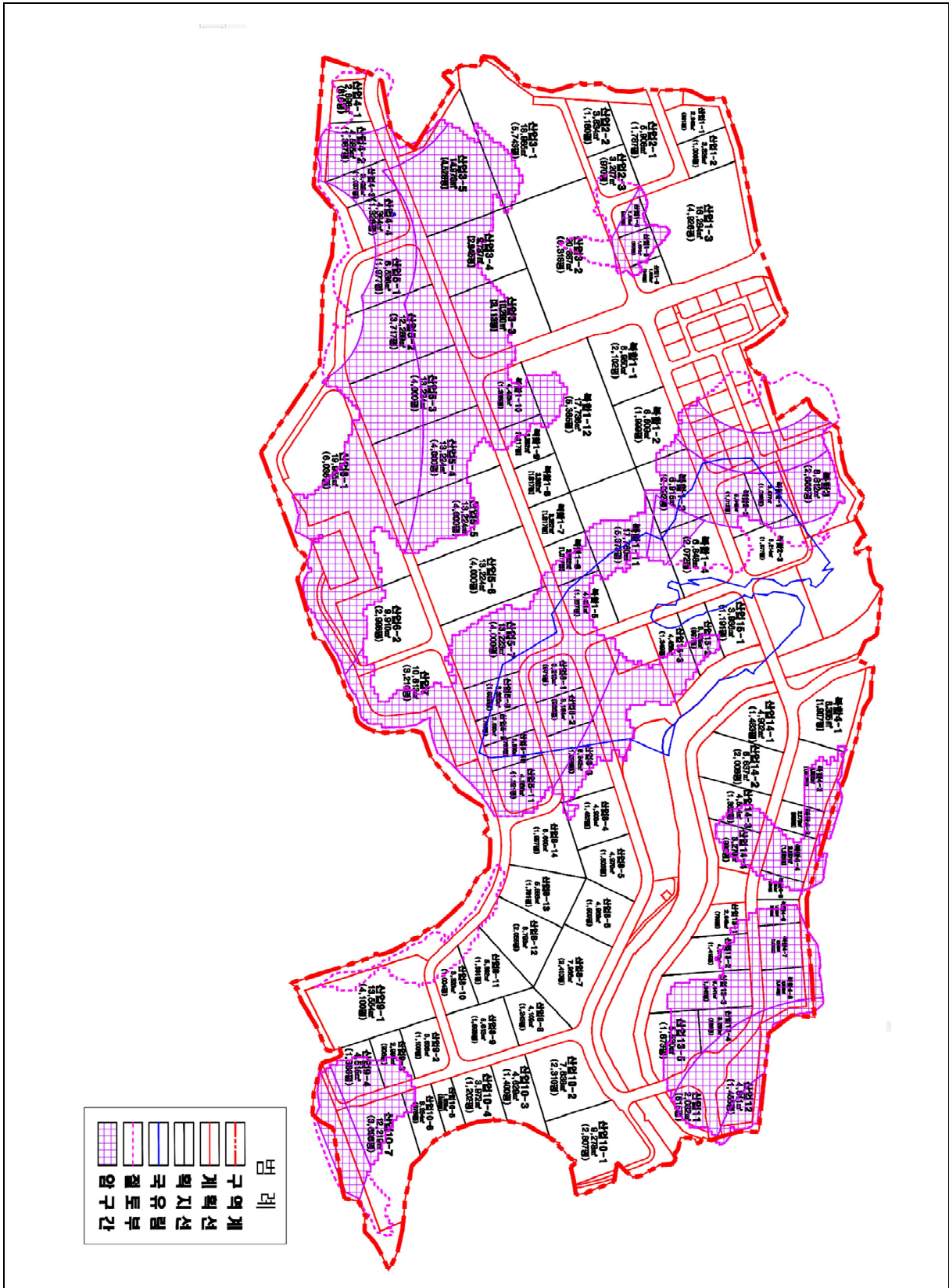
전력선 지중화 구간



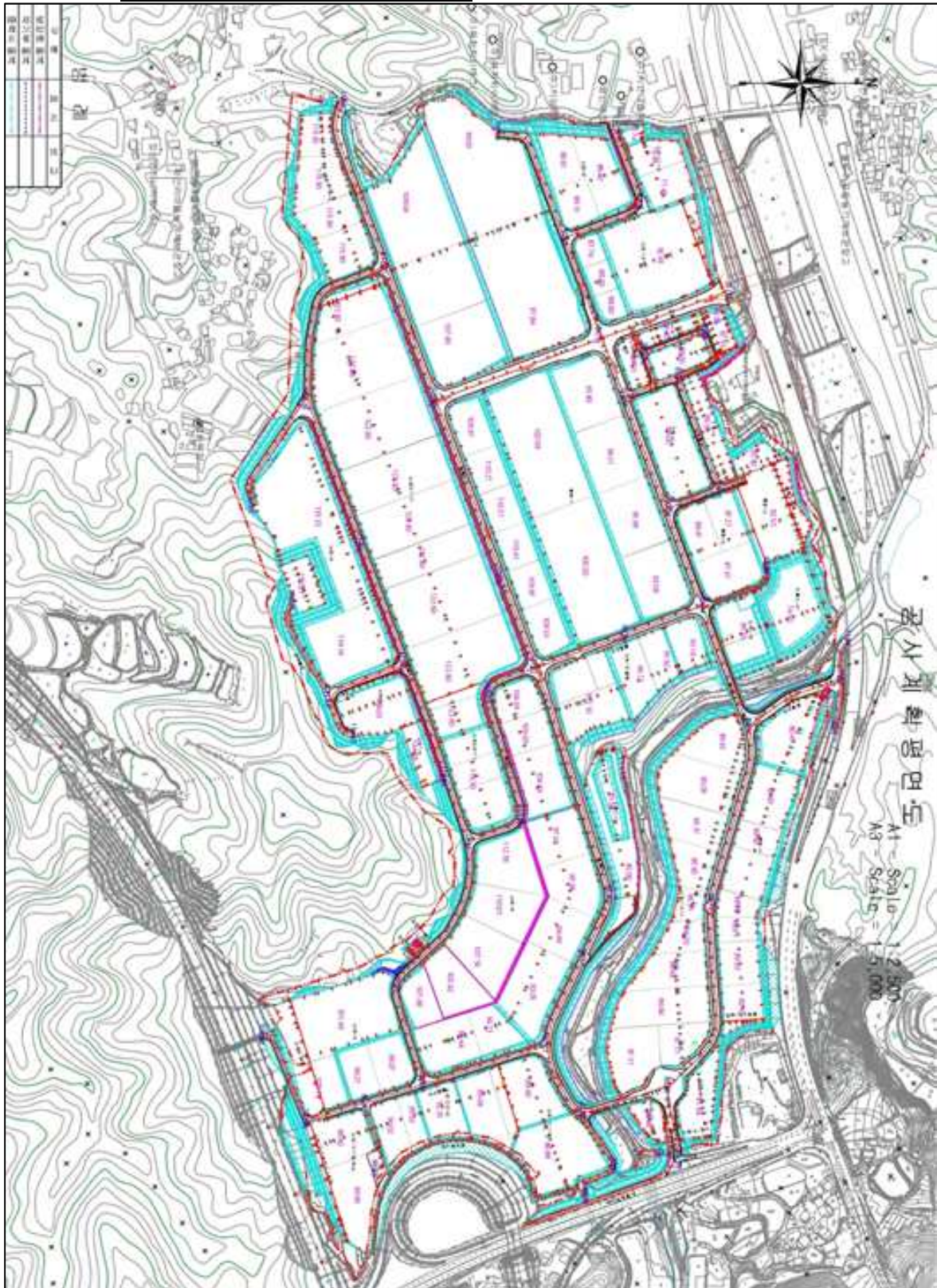
※ 위 지중화 구간 외 구간은 지상선로로 계획되어 있으며, 향후 한국전력공사의 계획변경시 또는 협의내용에 따라 변경될 수 있음

붙임8.

제약사항 (절성토, 암반 등)



※ 암발생 구간은 발생 예상지역을 추정한 것으로 실제와는 다를 수 있으니 참고하시기 바랍니다.



※ 공사계획평면도가 잘 보이지 않으실 경우 당사 사무소 또는 지자체를 방문하여 도면을 열람하실 수 있으며, 또한 당사 웹하드에서 캐드도면을 다운로드 받아 열람하실 수 있습니다.

※ 웹하드(www.webhard.co.kr ID:wotv21, PW:1234)

1. 지원시설용지

도면번호	구분	계획내용	
지원1 ~ 지원6	용도	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 「주택법」 제2조제20호 도시형생활주택 중 「건축법」 시행령 별표1 제2호 공동주택의 연립주택 및 다세대주택(단, 19세대 미만으로 허용) • 「건축법」 시행령 별표1 제2호 공동주택 중 기숙사 • 「건축법」 시행령 별표1 제3호 제1종 근린생활시설 • 「건축법」 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 (단, 단란주점 및 안마시술소 제외) • 「건축법」 시행령 별표1 제7호 판매시설(해당 용도로 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 이상인 것과 「유통산업발전법」 제2조제3호에 따른 대형마트, 백화점은 제외, 단, 지구단위계획구역 내 공장에서 생산되는 제품을 판매하는 시설은 허용) • 「건축법」 시행령 별표1 제9호 의료시설(격리병원 제외) • 「건축법」 시행령 별표1 제10호 교육연구시설 • 「건축법」 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 (단, 아동 관련시설 제외) • 「건축법」 시행령 별표1 제13호의 운동시설(옥외철타미 설치된 골프연습장 제외) • 「건축법」 시행령 별표1 제14호 업무시설 • 「건축법」 시행령 별표1 제18호 창고시설 • 「건축법」 시행령 별표1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설 (단, 지원6에 한하여 허용) • 「건축법」 시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설 • 「건축법」 시행령 별표1 제24호 방송통신시설 • 「건축법」 시행령 별표1 제25호 발전시설(단, 태양력 발전업에 한함)
		불허용도	• 허용용도 이외의 용도
	건폐율	• 70% 이하	
	용적률	• 400% 이하	

높이	-
배치	<ul style="list-style-type: none"> •전면도로 및 건축물 간의 이격배치로 가로 개방감 확보 권장 •건축물의 장변이 전면도로와 수직으로 되도록 배치 권장 •인접대지와 건축선을 일치하여 정돈된 가로경관 형성 권장
형태	<ul style="list-style-type: none"> •외벽은 모든 면의 마감을 동일하게 처리하고, 통일되도록 일관성유지 권장 •가로에 면한 건축물의 입면적이 넓을 경우 소재 및 색채의 변화로 입면분절 유도 •박스형태의 건축물이 나열되지 않도록 다양한 건축물 입면 구성 권장 •설비시설의 노출을 지양하고, 노출될 시 녹화 또는 자연소재를 활용한 차폐 권장
색채	<ul style="list-style-type: none"> •건축물의 지붕과 상부는 권장색채범위 안에서 선정하여 전체의 통일성 권장 •주조색은 면적의 70% 이상, 보조색은 면적의 15~30%, 강조색은 면적의 10% 이하로 사용할 것을 권장
건축선	<ul style="list-style-type: none"> •도로변으로 건축한계선을 지정하여 보행공간의 활용, 건축물 전면개방감 확보 및 정연한 가로별 경관 유도 - 1M 건축한계선 지정(도면참조)
기타사항	<ul style="list-style-type: none"> •도로모퉁이 등 차량 출입불허구간 설정(도면참조) •특정대기유해물질 배출시설, 대기 1~2종 사업장에 대한 입주제한

2. 주차장용지

도면번호	구분	계획내용	
주차장1	용도	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> •「주차장법」 제2조의 규정에 의한 노외주차장 • 주차전용건축물 및 부속용도[「건축법」 시행령 별표1 제2호 공동주택(기숙사), 제3호 제1종 근린생활시설, 제4호 제2종 근린생활시설(단란주점 및 안마시술소 제외), 제7호 판매시설(지구단위구역 내 공장에서 생산되는 제품을 판매하는 시설), 제13호 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외), 제14호 업무시설, 제18호 창고시설 제20호 자동차관련시설, 제25호 발전시설(단, 태양력 발전업에 한함)] 포함 ※ 주차전용건축물의 부속용도는 주차장 연면적의 30% 이내
		불허용도	<ul style="list-style-type: none"> •허용용도 이외의 용도

	건폐율	•70% 이하	
	용적률	•400% 이하	
	높이	-	
	배치	-	
	형태	-	
	색채	-	
	건축선	•도로변으로 건축한계선을 지정하여 보행공간의 활용, 건축물 전면개방감 확보 및 정연한 가로별 경관 유도 - 1M 건축한계선 지정(도면참조)	
주차장2 ~ 주차장3	용도	허용용도	•「주차장법」 제2조의 규정에 의한 노외주차장 • 주차전용건축물 및 부속용도[「건축법」 시행령 별표1 제2호 공동주택(기숙사), 제3호 제1종 근린생활시설, 제4호 제2종 근린생활시설(단란주점 및 안마시술소 제외), 제5호 문화 및 집회시설, 제7호 판매시설(지구단위구역 내 공장에서 생산되는 제품을 판매하는 시설), 제13호 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외), 제14호 업무시설, 제18호 창고시설 제20호 자동차관련시설, 제25호 발전시설(단, 태양력 발전업에 한함)] 포함 ※ 주차전용건축물의 부속용도는 주차장 연면적의 30% 이내
		불허용도	•허용용도 이외의 용도
	건폐율	•80% 이하	
	용적률	•350% 이하	
	높이	-	
	배치	-	
	형태	-	
	색채	-	
건축선	•도로변으로 건축한계선을 지정하여 보행공간의 활용, 건축물 전면개방감 확보 및 정연한 가로별 경관 유도 - 1M 건축한계선 지정(도면참조)		

※ 세부사항은 서오창테크노밸리 일반산업단지 실시계획 및 지구단위계획을 확인하시기 바랍니다.