

## 광주역세권 도시개발사업 대토보상(조성)토지 공급공고(C5)

금번 공급하는 준주거용지는 광주역세권 도시개발사업 대토보상계약을 체결(‘16.12월) 하셨던 분에 한하여 분양신청이 가능합니다. **(일반실수요자 신청 불가)**

※ 계약체결기간 내에 공급계약 체결에 응하지 않는 경우에는 대토로 보상받기로 결정된 권리를 포기한 것으로 간주하오니 유의하여 주시기 바랍니다.

### 1. 공급대상토지

용도	도면번호	면적(m <sup>2</sup> )	공급가격(원)	건폐율	용적률	최고층수	토지사용 가능시기
준주거용지	C5-2-1	702.0	3,664,440,000	70%	400%	7층이하	토지대금 완납 후 즉시
	C5-2-2	721.7	3,801,910,000				
	C5-3-1	717.6	3,857,810,000				
	C5-4-1	736.0	3,912,570,000				
	C5-4-2	757.8	4,028,460,000				

- ※ 금회 공급하는 준주거용지는 2단계 사업준공(2023년 상반기 예정) 대상입니다.
- ※ 광주역세권 개발계획(8차) 및 실시계획(6차) 고시문을 반드시 확인하여 주시기 바라며, 필지별 세부내역 및 관련도면은 【경기주택도시공사 홈페이지(<https://www.gh.or.kr>) → 청약정보 → 분양 / 임대 공고】에서 공급공고문의 첨부된 목록을 확인하시기 바랍니다.
- ※ 계약체결 전 반드시 공고문 전문을 숙지하시고 토지의 위치를 정확히 확인하시기 바랍니다.

① 공급가격 산정방법 : 감정가격 × 평균낙찰률(%)

- 감정가액에 평균낙찰률의 상한선인 120%를 적용하여 공급신청 및 공급계약을 체결하고, 일반입찰분 공급후 평균낙찰률을 산정하여 평균낙찰률이 120% 미만인 경우 차액분에 대해 추후 정산 예정입니다. (정산시기는 추후 안내)
- 평균낙찰률은 공급용도별 일반경쟁입찰 대상 토지를 면적기준으로 1/2 이상을 최초로 매각 공고한 후 낙찰된 토지의 낙찰가격 및 유찰된 토지의 공급예정가격 총 합계액을 해당토지 감정가격 총 합계액으로 나눈 값을 말합니다.

② 신청금액 : 보상금액 + 지급이자

- 지급이자 : 대토신청 용지매매계약에 따른 보상금지급일 또는 보상금지급이 없는 경우 해당 토지의 소유권이전등기 접수일로부터 대토공급계약을 체결일까지 협의보상계약체결 당시의 3년 만기 정기예금이자율과 3년 만기 국고채 금리 중 높은 이율을 적용한 이자를 말합니다.

## 2. 공급방법 및 신청자격

- ① 공급방법 : 수의계약
- ② 신청자격 : 광주역세권 도시개발사업 대토보상계약을 체결하신 분 (일반 실수요자 신청불가)

## 3. 공급일정 및 장소

구 분	일 정	장 소
매입신청 및 계약체결	2022. 03. 30. (수) 10시 ~ 17시 (11:40 ~ 13:20 제외)	경기주택도시공사 광주역세권사업부 (경기도 광주시 순암로 16-10, 스카이다워 3층)

- ※ 코로나19 확산을 방지하고자 출입 전 체온 측정을 통하여 37.5℃ 이상인 자는 출입 불가하오니 이점 양해하여 주시기 바라며, 고열이 의심될 경우 사전에 대리인을 지정하시어 대리인이 참여할 수 있도록 해주시기 바랍니다.
- ※ 대상자 본인(또는 대리인) 1인만 출입 가능, 마스크 미착용자 출입 불가

## 4. 계약체결시 구비서류

구 분	구 비 서 류
본 인	○ 용지매입신청서, 매입신청 유의사항 및 종람확인서 (공사 소정양식) ○ 신분증, 인감도장, 인감증명서(계약자 본인발급), 주민등록등본 각 1부 ※ 공급대상자 전원 각각 1부씩 구비
대리인	○ 위임장(붙임1), 인감증명서(계약자 본인발급), 대리인 신분증 1부

- ※ 각종 공부는 공급공고일(2022.03.17) 이후 발급받아 원본으로 제출하여야 합니다.

## 5. 대금납부조건 및 각종 이자율

각종 이자율은 공사방침에 따라 변경될 수 있으며, 각 변경일을 기준으로 변경된 요율에 따라 각각 일할 계산하여 산정합니다. 이자산정은 평년과 윤년의 구분없이 1년을 365일로 보고 1일단위로 계산합니다.

[대금납부조건] : 2년 유이자 분할납부(계약시 10%, 잔대금은 6개월 단위 4회 균등분할 납부)

구분	납부기간	계약금	중도금	잔금
분할납부	2년	계약체결시 10%	계약체결일로부터 매 6개월 단위 균등분납	

- ※ 잔금 납부일은 계약체결일로부터 2년 도래 이전으로 설정되었으며, 계약금을 제외한 매회 할부금(잔금포함) 백만원 미만 금액은 1회차 중도금에 산입합니다.
- ※ **납부일정 등 대금납부 조건은 변경할 수 없습니다.**
- ※ 약정대금 납부는 별도의 고지를 생략하오니 매매계약서상의 납기일에 맞추어 은행계좌로 입금(계약자 명의)하여 주시기 바랍니다.
- ※ **분할납부금(중도금 및 잔금)은 반드시 계약서상 명시된 가상계좌로 입금(계약자 명의)하여 주시기 바랍니다.**

### [상계처리 및 정산]

- ① 공급계약 체결시 토지로 보상하기로 한 금액(실 지급이자 포함)은 공급토지의 매매대금 납부시기에 따라 공급계약 체결일에 선납할인(현행 연 2.5%)을 적용하여 상계처리 합니다.
  - ※ 단, 선납할인을 받은 후 그 매매대금의 납부약정일이 도래하기 전에 토지사용승낙하거나 면적정산하는 경우에는 토지사용승낙일 또는 면적정산기준일로부터 당초 납부약정일까지의 선납할인액을 우리공사에 반환하여야 합니다.
- ② 토지로 보상하기로 한 금액에 대한 지급이자(대토보상금액에 협의보상계약체결 당시의 3년 만기 정기예금이자율과 3년 만기 국고채 금리 중 높은 이율을 적용한 이자로 계산되며 이자소득세 및 지방소득세는 원천징수한 후 차액(실지급이자)에 대해 공급(조성)토지 매매대금과 상계처리 합니다.

---

\* 정산금액 = 공급가격 - 대토보상금액 - 실지급이자 - 선납할인금액

\* 실지급이자 = 이자지급액 - 이자소득세 원천징수세액 - 지방소득세 원천징수세액

---

### [할부이자]

할부이자(현행 연2.5%)는 부리되며, 미납잔대금에 대해 토지사용승낙일과 면적정산기준일 중 빠른시점부터 할부이자(현행 연2.5%)가 부리됩니다.

### [선납할인]

- ① 할부이자 부리시점 이전에 토지대금을 약정일보다 미리 납부하는 경우, 선납일수(선납일부터 할부이자 부리시점 까지)에 우리공사가 정한 이율(현행 연 2.5%)을 적용하여 산정한 금액을 할인하여 드립니다.
- ② 단, 선납할인을 받은 후 그 매매대금의 납부약정일이 도래하기 전에 토지사용승낙하거나 면적정산하는 경우에는 토지사용승낙일 또는 면적정산기준일로부터 당초 납부약정일까지의 선납할인액을 우리공사에 반환하여야 합니다.

## [지연손해금]

매매대금(할부원금 및 정산금 포함)을 납부약정일에 납부하지 않을 경우 납부약정일 익일부터 실제 납부일까지 연체금액(할부이자 포함, 현행 연 6.5%)에 대하여 지연손해금을 납부하여야 합니다.

## 6. 토지사용, 면적정산, 소유권이전

### [토지사용]

#### 토지사용가능시기

#### 토지대금 완납 후 즉시

- ① 준공전 토지의 사용은 공사가 제시한 조건사항 및 조성공사의 일부미비를 수인하고 매매대금 전액을 납부한 경우 토지사용승낙을 받아 사용할 수 있습니다. 우리공사는 조성공사 진척상황 및 확정측량시기 등을 감안하여 토지사용가능시기 이후에 토지사용을 승낙할 예정입니다.
- ② 토지사용가능시기는 보상, 문화재발굴조사, 지장물철거, 조성공사 등 각종 현장여건에 따라 변동될 수 있으며, 개별 필지별 토지사용과 관련하여 반드시 사전에 협의하여 주시기 바랍니다.

### [면적정산]

- ① 필지별 공급(계약)면적은 사업준공 전 가분할 면적이므로 준공 후 확정측량결과 면적증감 등이 있을 수 있으며, 그 증감분에 대하여는 공급계약체결 당시의 필지별 공급단가로 정산합니다. 정산금에 대한 이자는 상호 부리하지 않습니다.

### [소유권이전]

- ① 소유권이전은 매매대금을 전액 납부하고 조성사업 준공(2023년 상반기 예정)이후 지적 및 등기공부 정리가 완료된 후에 가능합니다. 단, 준공시기는 공사여건 및 관계기관 협의에 따라 다소 지연될 수 있으며, 지적 및 등기공부 정리는 준공 이후 수개월이 소요됩니다.
- ② 사업이 준공되어 지적(등기)공부 정리가 완료된 이후에 우리공사는 토지사용승낙을 하지 않으며, 대금완납 후 소유권 이전을 완료한 이후에 토지를 사용하여야 합니다.
- ③ 소유권 이전등기 비용 및 향후 건축을 위한 측량비용은 매수인이 부담하여야 합니다.

## 7. 현금보상전환, 전매금지, 양도소득세 과세이연

### [현금보상전환]

- ① 대토보상자가 계약체결에 불응(미신청 포함)하는 경우 현금보상으로 전환이 가능합니다.
- ② 현금보상 전환시 지급이자자는 지급 유예한 대토보상 매매대금에 협의보상계약체결 당시의 3년 만기 정기예금이자율과 3년 만기 국고채 금리 중 높은 이율을 적용하여 협의보상 계약체결에 따른 보상금지급일 또는 보상금지급이 없는 경우 해당토지의 소유권이전등기 접수일로부터 대토보상

공급토지 공급계약체결일 또는 현금보상 전환일까지 이자를 가산하여 드리며, 현금보상 전환시에 원천징수분을 제외하고 일괄 지급합니다.

### [전매금지]

- ① 조성토지로 보상받기로 결정된 권리는 보상계약 체결일로부터 보상받은 토지의 소유권 이전등기 완료시까지 전매할 수 없으며, 이를 위반시 계약해제 처리하고 토지로 보상하기로 한 보상금을 현금으로 보상하며, 이자는 현금지급일 당시의 3년 만기 정기예금이자율의 2분의 1로 계산한 이자를 지급할 수 있습니다.
- ② 매매, 증여, 그 밖의 권리의 변동에 수반하는 일체의 행위를 포함하되, 상속 및 「부동산투자회사법」에 따른 개발전문 부동산투자회사에 현물출자를 하는 경우는 제외됩니다.

### [양도소득세 과세이연]

- ① 전매금지 조항을 위반하거나 혹은 토지의 소유권이전등기를 완료한 후 3년 이내에 해당 대토를 양도한 경우 「조세특례제한법」등 관련 법령에 따라 과세이연금액에 상당하는 세액에 이자상당액을 가산하여 양도소득세로 납부하여야 합니다. 또한 전매 금지조항 이외의 사유로 현금보상으로 전환되거나 혹은 해당 대토를 증여하거나 그 상속이 이루어진 경우에도 위 법에 따라 과세이연 상당세액을 납부하여야 합니다.
- ② 대토보상과 관련한 세제가 다소 복잡하므로 관련법 개정 추이 및 세무사 등 전문가와 상담을 통해 제반사항을 충분히 숙지하여 불이익을 받는 일이 없도록 하시기 바랍니다.

## 8. 주요세금 및 신고사항

- ① 취득세는 잔금납부일(분할납부기간이 2년 이상으로 지방세법에 따른 연부취득에 해당하는 경우, 계약금 및 각 약정대금 납부일)로부터 60일 이내에 토지관할 지자체에 취득세를 자진신고 및 납부하여야 합니다. 신고기간 내에 자진신고 등을 하지 않은 경우 가산세 등 불이익 처분이 있사오니 이점 특히 유의하시기 바랍니다.  
※지방세특례제한법 제73조(토지수용 등으로 인한 대체취득에 대한 감면)에 따른 취득세 감면사항은 해당 지방자치단체에 확인하여 주시기 바랍니다.
- ② 계약체결 이후 최종 잔금납부약정일 또는 토지사용승낙일 중 빠른 날을 기준으로 이후 부과되는 제세공과금은 매수자가 부담하여야 합니다. 단, 인지세는 인지세법에 의거하여 분양계약 체결 당일에 매수자가 납부하여야 합니다.
- ③ 토지분 재산세의 납세의무자는 과세기준일(매년 6월1일) 현재 사실상 소유자로서 과세기준일 이전에 매매대금 완납 또는 사용승낙을 받았거나, 과세기준일 현재 최종약정일(최종 잔금납부약정일)이 도래한 경우에는 매수자가 부담합니다.

- ④ 매매 대금이 완납 또는 소유권이전 된 때에는 재산세는 매수자에게 직접 부과되고, **매매대금 완납 전 토지사용승낙 또는 최종 약정일 경과 시에는 매도자인 우리공사가 먼저 대납하고 이를 우리공사가 매수자에게 청구합니다.**
- ⑤ 재산세 과세기준일(매년 6월1일) 현재 잔금납부 약정일 이전에 매수자가 토지대금을 완납한 경우 토지 사용가능시기 이전이라도 세법상 납세의무자는 매수자 부담임을 유의하시기 바랍니다.
- ⑥ 주요 세금안내는 계약자의 편의를 위하여 공사에서 기본적인 사항을 알려드리기 위한 용도이며, 세금관련 사항은 관련 법령 등이 수시로 변경될 수 있으므로 구체적 사항은 계약자 본인이 관계법령을 확인하고, 과세기관 문의 등을 통하여 반드시 최종 확인하시기 바랍니다.

## 9. 유의사항 (\*신청 전 반드시 숙지하시기 바랍니다)

- ① 최근 개발계획(변경) 및 실시계획(변경) 인가내용[생태면적을 포함]을 준수하시기 바라며, 광주역세권 도시개발사업지구는 조성사업이 완료된 상태에서 공급하는 것이 아니므로 조성사업 과정에서 개발계획 및 실시계획 변경 등으로 지구단위계획 등 인·허가내용이 변경될 수 있으며, 이에 따라 토지이용계획(용적률, 세대수, 면적 등) 및 주변토지의 용도 등이 변경될 수 있습니다. 이로 인한 변경내용에 대하여는 매수인이 수인하여야 합니다.
  - 교육환경 보호에 관한 법률 제 9조에 의거 교육환경보호구역 내 포함시 해당 규정에 따라 관련 시설은 교육청(광주하남교육지원청 평생교육과) 지역위원회 심의를 득하여야 입주 가능합니다.
- ② 공급금액은 지구계획(지구단위계획 등) 사항, 법면, 지반상태, 암반, 등에 따른 제반 토지계약요인과 위치, 형상, 주변여건 등을 감안하여 산정하였으므로 이와 관련하여 추후 일체의 이의를 제기할 수 없습니다. 또한, 매수인은 매입토지를 지정용도로 사용하여야 하며, 지정용도로 사용하지 아니하거나 다른 목적으로 사용한 때에는 계약을 해제할 수 있습니다.
- ③ 개발계획 및 실시계획 내용 및 승인 조건, 지구단위계획 및 실시 계획상의 토지이용에 관한 제반 관계법규(변경내용 포함), 건축 규제 사항, 각종 영향평가(환경, 교통, 재해, 교육 등)의 협의내용 (변경 및 재협의 내용 포함), 에너지사용계획, 건축·주차장·학교보건 등 관계법령 및 조례 등을 반드시 열람확인하시기 바라며, 이를 확인하지 못 함으로써 발생하는 책임은 매수인에게 있습니다. 또한 규제내용이 상이한 경우에는 강화된 내용을 따라야 합니다.
- ④ 용지매수자는 해당부지 이외에 자재적치, 가건물설치 등의 행위를 할 수 없으며, 이를 위반 시 우리 공사가 임의로 처분하여도 민·형사상의 법적 및 도의적 책임을 제기하지 아니하며, 임의 처분에 소요되는 제반비용은 용지매수자가 부담합니다.
- ⑤ 용지매수자는 광주역세권 도시개발사업 구역 내 설치된 도로 및 보도를 포함한 공공시설물을 파손하였을 경우에는 우리공사에 신고 후 즉시 원상복구 하고, 이로 인해 발생한 손해에 대하여도 배상하여야 합니다.
- ⑥ 광주역세권 도시개발사업의 사업준공 시기는 관계기관 협의 등에 따라 변경될 수 있으며 용지

매수자는 사업준공 기간 연장에 따른 민원 등 어떠한 이의를 제기하여서는 아니 됩니다.

- ⑦ 가로등, 신호등, 소화전, 공원등, 가로수, 전기공급시설 등 공공시설물은 공익성을 고려하여 최적의 위치에 설치한 시설물로서 건축시 이를 확인 후 설계하여야 하며, 추후 공공시설물의 이전을 요구할 수 없습니다.
- ⑧ 현재 우수, 오수, 상수도, 비점오염저감시설 등이 인수인계 완료되어 광주시에서 운영 중에 있으니, 공사 시행시 광주시 운영 관련과와 반드시 사전협의후 계획하여 시공하시기 바랍니다.
- ⑨ 용지공급 해당필지는 한국국토정보공사의 지적확정측량 결과에 따라 면적이 변경될 수 있으니 공 급계약시 참조하시기 바라며 자세한 사항은 조성부서와 협의하시기 바랍니다.

문 의 처			
분양 관련	계약체결/대금납부 토지사용승낙/소유권이전	택지판매부	☎ 031-220-3287
보상 · 개발 관련	토지수용확인서 지구단위계획 건축사항/현장확인	광주역세권사업부	☎ 031-764-5813 ☎ 070-8819-1791

2022. 03. 17.



경기주택도시공사 사장