

2013년도 제1차 공유재산심의회 회의록

2013. 1.

재 무 국 (자산관리과)

작성자

과명: 자산관리과

담당: 엄태현
(☎2133-3276)

팀장: 최대봉
(☎2133-3272)

과장: 이해경
(☎2133-3271)

2013년도 제1차 공유재산심의회 회의록

〈회의개요〉

◆ 일 시 : 2013. 1. 31.(목) 14:00~16:10

◆ 장 소 : 서소문 별관 10층 재무국 회의실

◆ 참 석 : 9명

◆ 안 건 : 6건

(매입 1, 처분변경 1, 회계간 무상이관 1, 재건축 1, 가격사정 1, 용도변경 1)

◆ 심의결과 : 심의안건 6건 중 적정 4건, 심의보류 2건

□ 위원 발언 내용

0 0 0 안녕하십니까! 새 해 들어 처음으로 개최되는 공유재산심의회입니다. 오늘 재적위원에 과반수 이상이 참석해주셔서 성원이 되었기에 2013년 제1차 공유재산심의회를 시작하겠습니다. 먼저 0 0 0 의 인사말씀을 듣고 안건을 상정하겠습니다.

0 0 0 새 해 복 많이 받으십시오. 인사가 늦었지만 건강하시고 소원성취하시기 바라며 오늘 건수가 많아 빨리 진행하도록 하겠습니다. 간사는 안건을 상정해 주시기 바랍니다.

《연번 1》 종로 주얼리 비즈니스센터 설치를 위한 재산매입

0 0 0 오늘 상정된 심의 안건은 총 6건입니다. 사유지 매입 1, 처분변경 1, 재건축 1, 회계간 무상이관 1, 가격사정 1, 용도변경 1입니다. 첫 번째 안건은 종로 주얼리 비즈니스센터 설치를 위한 재산매입으로 경제진흥실 특화산업팀 0 0 0 팀장님께서 간략하게 설명을 드리겠습니다.

특화산업팀장 안녕하세요. 경제정책과 특화산업팀장 0 0 0 입니다. 종로 주얼리
0 0 0 비즈니스센터 설치를 위한 재산매입에 대해서 간단하게 설명을 드리겠습니다

다. 재산의 위치는 종로구 돈의동 137번지로 피카디리플러스 9층과 10층 건물로 토지는 339㎡, 건물은 1,695㎡ 이며 재산가액은 토지가 5,525,700천원, 건물은 1,144,125천원입니다.

본 사업은 “국토의 계획 및 이용에 관한 법률” 제37조와 “서울시 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례, 그리고 지난해 시장방침으로 산업생태계 보호 및 육성을 위한 산업공동체 중심의 특정개발진흥지구 활성화 계획을 근거로 하였습니다.

사업개요는 피카디리플러스 건물 9층과 10층 1,695㎡ 공간을 매입하여 리모델링하여서 귀금속 제조 및 재료분석실, 감정소, 디자인연구실, 공동 전시장, 수출지원센터, 교육실 등으로 활용할 예정입니다. 사업의 필요성 으로서는 종로3가 일대는 귀금속의 제조 및 가공부터 판매·유통까지 일련의 과정이 한곳에서 이루어지는 귀금속 산업의 적지 임에도 불구하고 열악한 작업환경과 높은 임대료, 전문인력 수급 불균형 등으로 점차 쇠퇴하고 있어 주얼리 비즈니스 센터는 귀금속사업을 전통사업으로서 글로벌경쟁력을 갖추기 위한 거점시설로서 꼭 필요한 사업이라고 할 수 있습니다.

0 0 0

이어서 검토의견입니다. 앞서 설명에서와 같이 우리시 전략산업 및 신성장 동력산업의 유치·육성 등을 통한 서울 경제의 대·내외적 경쟁력 강화를 위하여 조성하는 종로 귀금속 특정개발진흥지구의 거점 마련 재산매입으로 종로 일대에 밀집한 귀금속 상가의 집적 및 활성화를 도모하려는 것입니다. 당초에는 9, 10층을 임차하여 활용하려 했으나 도심지역 임대료 상승 및 임차에 따른 입점업체의 경영불안을 해소하고자 매입으로 변경하였습니다. 따라서 주얼리 산업의 구조 및 환경개선, 경영효율화, 생산성 향상과 도심 전략산업의 기반구축을 위해서는 본 재산 매입의 타당성이 충분히 인정된다고 판단하고 있습니다. 이상입니다.

0 0 0

위원님들 질문이나 의견이 있으시면 말씀해 주시기 바랍니다.

0 0 0
(위원)

제가 먼저 말씀드리겠습니다. 첫째는 재산매입과 임대할 경우를 비교 했는지? 그 다음에 어떤것이 비교우위가 있는지? 좀 수치적으로 알고 싶고요?

두 번째는 투자심사에서 조건부 승인을 했는데 조건을 보면 시의 재정부담을 고려하여 결정한 부분이 상당한데 이것에 대하여 어떻게 처리를 할 것인지 계획을 구체적으로 말씀해 주시기 바랍니다.

특화산업팀장
0 0 0

이 비즈니스센터에 대하여 매입하고 임대하고 두 개를 비교해 보았습니다. 가감정한 것을 보면 매입과 임대 차이가 별로 없습니다. 매입은 약62억이 소요되고 임대를 한 경우에는 약45억정도 됩니다. 만약에 저희가 임대를 하게 되면 리모델링에 따른 사업비가 35억원이 투자되는데 나중에 매몰비용이 되어 저희는 매입이 더 낫다는 판단입니다. 현재 부동산 추이가 저조하여 실질적으로 낮은 가격으로 매입할 수 있는 기회로 보아 매입하기로 정했습니다.

투자심사시의 재정부담에 관련해서는 시설은 서울시에서 제공하고 운영은 시와 자치구와 민간단체 세 곳에서 같이 하는데 재정부담은 우리시가 50%, 나머지는 민간단체와 자치구 부담을 원칙으로 해서 활성화 계획을 수립했습니다.

0 0 0
(위원)

자치구가 부담하는 것으로 확정됐나요? 임대했을 경우 리모델링비가 35억원 소요된다고 했는데 매입해도 마찬가지 아닌가요?

특화산업팀장
0 0 0

자치구가 부담하기로 했습니다. 매입해도 리모델링비가 들지만 우리 재산가치가 늘어나는 것입니다.

0 0 0
(위원)

사용하면 어차피 감가상각비가 발생하기 때문에 똑같은 조건이라고 생각합니다. 똑같은 조건이라면 임대가 매입보다 더 나을 것 같다는 판단입니다.

특화산업팀장
0 0 0

임대와 관련하여 재산 소유자와 협의를 했는데 임대시 리모델링을 하면 현재 콜라텍으로 운영하고 있는 시설을 다시 복구를 해야한다는 조건을 요구하고 있어 향후에 비용이 더 발생할 수 있습니다.

0 0 0
(위원)

시에서 더 면밀하게 판단을 해야 할 것으로 보입니다.

0 0 0
(위원)

45억원은 어떻게 산출되었나요?

특화산업팀장
0 0 0

가감정으로 산정한 것입니다.

0 0 0
(위원)

임대 했을 때 45억원이란 것은 몇 년치를 계산한 것 인가요?

특화산업팀장
0 0 0

5년을 기준으로 한 것입니다.

0 0 0
(위원)

5년이요, 연간 임대료는 얼마로 계산하고 있나요?

특화산업팀장
0 0 0

매월 4천4백3십만원으로 매년 약5억원이 소요됩니다.

0 0 0
(위원)

보증금도 들어가나요?

특화산업팀장
0 0 0

보증금이 3억4천만원입니다. 월 임대료가 약 4천만원이고 변수가 있습니다.

0 0 0
(위원)

년 5억원 이상의 임대료가 나가고 물가 상승률을 계산하면 약10년 정도 지나면 매입가를 초과하겠네요,

0 0 0
(위원)

집합 건물을 평가하게 되면 어떻게 하나요?

0 0 0
(위원)

매입하려는 건물이 굉장히 침체되어 있어 공실도 많고, 경매도 많이 나오는 것으로 알고 있습니다. 취득현황에 나오는 건물 면적이 공유면적까지 포함한 것인가요? 아니면, 전용면적 인가요?

특화산업팀장
0 0 0

건물 1,695㎡는 공용면적이 포함된 것입니다.

0 0 0
(위원)

평당 단가를 얼핏 계산해보면 9, 10층인데 약1,200만원이 됩니다. 역으로 1층 가격을 산정하면 9층이면 1층 대비 20~25%로 보고 있는데 그럴다면 1층 가격이 약 5,000만원이 나오는데, 건물이 대로변에서 안쪽에 위치하고 있는 것으로 보면 비싼감이 있습니다.

그리고 지금 위치가 주얼리쪽으로 활성화가 안되어 있어 서울시에서 사업을 하는 것은 좋은데 9층, 10층만 살아서는 안되고 건물 전체가 살면서 거리 전체가 살아야 하는데 이러한 부분에 대해 고민해 보셨나요?

특화산업팀장
0 0 0

실제 아래층에 공실이 많이 있음에도 저희가 시너지 효과를 위해서 비즈니스센터를 설치하고자 하는 것입니다.

0 0 0 매입에 따른 활용 전략이나 구체적인 방안 제시가 있습니까?
(위원)

특화산업팀장 그 지역은 귀금속 산업이 밀집되어 있어 특화산업을 해 장기적으로
0 0 0 진흥을 시켜줘야 합니다. 단독 건물을 매입하여 활용하는 것이
최선이지만 여러 가지 여건들이 어려워 공간 확보도 쉽지 않았습니
다.

0 0 0 귀금속 산업 활성화를 위하여 센터를 만드는데 어떤 기능들이 있
(위원) 나요?

특화산업팀장 교육장, 제조시설, 비즈니스 컨퍼런스, 영세업자들이 매입할 수
0 0 0 없는 공동장비 등이 들어갑니다.

0 0 0 제가 보니까 활성화가 필요하니까 사업을 하는 것은 맞는데, 그만
(위원) 큼 침체되었다는 것을 반영한 것입니다. 여러 가지 조건상 쉽지는
않을 것 같습니다. 민간도 부담하고, 자치구도 부담해야 하는데 실
패할 확률이 높은 사업인데, 이것을 처음에 임대를 통해서 시험해보
고 활성화 가능성이 커지면 그 때 재산을 매입해도 늦지 않다고 판
단됩니다.

0 0 0 문제점은 대로변에 위치하고 있지 않고 많이 들어가 있는데 1층에
(위원) 평당 단가가 5,000만원으로 깔린다고 보면 9,10층이 1,200만원으로
계산해서 가격에 대해서는 검토해야 봐야 하지만, 또 하나는 주변의
귀금속 사업이 다 침체 되어 있는데 앵커시설로서의 기능을 하려면
1층이라면 몰라도 9,10층으로 올라가서는 안될 것 같습니다.

0 0 0 지원센터이기 때문에 1층에 있을 필요는 없을 것이고 오히려 9,10
(위원) 층이어서 낮은 가격으로 살 수 있을 것 같습니다.

0 0 0 임대료 측정은 어떻게 했나요?
(위원)

특화산업팀장 임대료는 가감정을 해서 산출한 것입니다.
0 0 0

0 0 0 임대료 월4,400만원이 임대인이 우리에게 통보한 것인가요? 협의
(위원) 사항인가요?

특화산업팀장 임대가격은 임대인이 요구하는 가격이 아니고 정상적으로 감정평

0 0 0 가사님에게 의뢰해서 가감정 결과가 나온게 보증금이 3억8천만원이고 월 임대료가 4,400만원입니다. 전세로 따지면 약48억 정도 됩니다.

0 0 0 지금 말씀하신것을 보니까 임대료가 약 8% 수준에서 책정되었습니다.
(위원) 8% 하면 재산가격이 약66억원이 나오며 6%로 계산하면 약86억정도
나옵니다. 임대료도 8% 수준이라면 상당히 높게 잡은것 같습니다.

특화산업팀장 현 소유자는 임대로 하는 것은 싫다고 하고 있습니다.

0 0 0

0 0 0 건물의 일부를 매입하면 나머지 소유주들과의 건물 관리등 분쟁의
소지가 많은데 단독 건물을 활용하는 것이 좋을 듯 합니다.

0 0 0 그런데 이곳은 특정산업지구로 오래전에 지정 되었음에도 불구하고
(위원) 단성사 때문에 몇 년이 지연이 되어 사업 추진이 시급한 상태입
니다. 그래서 구분소유권이라도 건물의 일부를 취득하여 사업을 조
속히 진행시킬 필요가 있어 보입니다.

0 0 0 여러 가지 제반사항 및 문제점을 감안할 때 임대를 할 수 있으면
(위원) 임대로 추진하는 것이 타당하다고 생각합니다.

특화산업팀장 건물주가 임대를 하려고 하지 않는 것이 문제입니다.

0 0 0

0 0 0 임대를 해서 10년정도 사용하면 책정된 예산만큼 사용할 것입니
(위원) 다. 만약에 20년 이상 계속 활용된다고 하면 저는 이 지역에 서울시
소유의 공간을 일부 확보하는 것도 의미가 있다고 생각합니다.

0 0 0 차라리 그렇다면 예산을 조금더 투입해서라도 단독 공간을 확보하
(위원) 는 것이 타당하다고 보여집니다.

0 0 0 이 일대에는 그러한 공간이 없습니다.

(위원)

0 0 0 만약에 활성화 된다면 민간 부담을 증가시켜야 하고 안되면 시에
(위원) 서 부담을 많이 해야 될 것으로 보입니다. 그리고 제가 보기에 임
대가 원칙적으로 타당한 것 같네요.

0 0 0 임대를 해서 몇 년을 해보고 어느 정도 자리가 잡히면 다른 방안

(위원) 을 강구하는 것이 좋겠습니다.

0 0 0 건물주는 임대는 안된다고 하는 건가요?
(위원)

특화산업팀장 임대는 안된다고 하는 것이 아니고 임대료를 많이 달라고 합니다.
0 0 0

0 0 0 그 건물 다른 층에 공실이 있나요?
(위원)

특화산업팀장 건물 전체가 10층인데 1층에만 일부 상가가 있고 2층부터 7층까지는
0 0 0 비어 있습니다.

0 0 0 비어 있는데도 불구하고 임대를 못 준다고 하면 우리가 일부러 들
(위원) 어갈 필요가 없을 것으로 보입니다.

특화산업팀장 비어 있어서 우리가 더 싼 가격에 들어가는 것입니다. 만약에 그
0 0 0 건물이 활성화 되었다면 훨씬더 감정가격이 높게 나왔을 것입니다.
그래서 지금 환경이 저희에게 유리하다고 하는 것입니다.

0 0 0 현재의 경기로 보아서 주얼리 산업이 활성화 되기는 어렵습니다.
(위원) 아무리 시에서 지원을 한다해도 지금 우리 경제에서는 이 사업이 살
아날 수 없습니다.

0 0 0 조위원님 뜻은 과감하게 포기할 것은 포기하자는 뜻인 것 같습니
(위원) 다.

0 0 0 지금 앞에서 말씀하신 것처럼 전망이 안좋다면 예산이 조금 더 들
(위원) 더라도 우선 임대로 추진하고 이후에 다른 방안을 검토해 보는게 좋
을듯 합니다.

특화산업팀장 저희도 임대를 해야 되느냐? 매입을 해야 되느냐? 대해서 많은 고
0 0 0 민을 했습니다. 그래서 건물주도 만나보고 처음에 저희한테 임대인
경우 65억, 매입인 경우 75억을 얘기 했습니다. 그래서 저희도 가격
을 알아보기 위해 가감정을 한 것이며 임대가 45억, 매입이 62억이
나왔습니다. 그래서 건물주에게 얘기를 하고 협의를 한 것입니다.
여러 가지 어려움이 있어 이 사업이 무산될 경우 서울시 정책에 대
한 신뢰를 잃어 어떻게 대처를 해야할 지 난감한 지경입니다.

0 0 0
(위원) 지금 말씀하신게 맞습니다. 그런데 우리는 임대하는 것은 동의를 하지만 매입하는 것은 향후 재산가치의 하락등으로 해서 곤란하다고 판단하고 있는 것입니다.

0 0 0
(위원) 경험에 비추어 예를들면 강남의 건물에 구분소유권주가 약100여명이 있었는데 건물활용이나 수선시에도 일일이 확인을 받는등 소유권 행사에 어려움이 있고 나중에 공공요금, 세금 등으로 분쟁의 소지가 많으므로 매입에 대해 신중하게 접근해야 합니다.

0 0 0
(위원) 제가 보기에 앞서 말씀하신 것과 앵커시설의 분담금에 대해서도 실패할 경우 반드시 갈등의 소지가 있습니다. 재산 매입해서 두가지를 다 안고 갈건지, 임대해서 한가지만 안고 갈건지 선택해야 합니다.

0 0 0
(위원) 복합건물은 정말 주의하셔야 합니다. 여기가 불을 끄고 영업을 못하고 있잖아요, 그렇지만 관리비는 계속 부담하고 있을 것입니다. 관리비도 비싼데 나중에 체납되어 전기와 수도등이 끊기는 등 정말 골치 아픈 문제들이 발생할 텐데 문제입니다.

0 0 0
(위원) 구분소유권을 가진 건물주들이 100여명이 넘을 텐데, 서울시를 상대로 관리상이나 건물하자 문제등으로 다툼이 생길텐데 매입했을 경우 가장 큰 지분을 가진 우리시에게 모든 것을 요구할 텐데, 이러한 문제까지 생각해 보셔야 됩니다.

특화산업팀장 저희도 그러한 문제 때문에 굉장히 염려를 하고 있습니다.

0 0 0

0 0 0 오늘 위원님들의 말씀을 잘 들으셨죠. 이만 정리하도록 하겠습니다. 건물의 일부를 매입하는 것은 향후 재산가치 하락, 다른 소유자들과의 관리비 배분 등 분쟁의 소지가 많으므로 종로 주얼리 비즈니스센터 설치를 위한 재산매입에 대하여 심의보류로 의결하겠으며, 소관부서에서 재산매입과 건물(인근의 다른 건물 포함)을 임대하는 방안의 장·단점을 세밀하게 비교분석하고 추진하는 것으로 하겠습니다. 위원님들 다른 이견 있으시면 말씀해 주시기 바랍니다.

0 0 0 다른 이견 없습니다.

《연번 2》 길음뉴타운지구내 학교부지 공유재산관리계획 처분 변경

0 0 0 다음 두 번째 안건입니다. 길음뉴타운지구내 학교부지 공유재산관리계획 처분 변경입니다. 길음뉴타운 내 부지는 작년 공유재산심의회에서 매각하기 위하여 가격사정을 한것이나 매수자가 가격이 높아 못 사겠다고 해 임대하는 방법으로 변경하는 안건입니다. 재정비과 재정비운영팀 0 0 0 팀장님께서 안건을 설명하시겠습니다.

재정비운영팀장 재정비과 재정비운영팀장 0 0 0 입니다. 성북구 길음동에 주택사업특별회계로 매입한 학교부지 15,000㎡가 있습니다.

0 0 0

 길음지구내 교육환경 개선을 위해 우리시가 매입한 부지이며, 당초 2013년 개교를 목표로 학교법인 카톨릭학원과 매매계약을 체결하기 위한 협상을 진행하였으나 카톨릭학원측에서 처음 예상한 부지가격보다 감정평가한 금액이 높아 재정부담을 이유로 매각이 아닌 임대로 처분방법 변경을 요청하면서 매각협상에 어려움이 있었습니다.

 또 공유재산심의회나 시의회 공유재산관리계획에서도 매각으로 의결해 주셨기 때문에 저희과에서도 매각을 원칙으로 견지하면서 협상을 조속히 타결하기 위해서 일부 토지 매각방안, 또는 일정기간 임대후 매각을 제시하면서 여러 가지 노력을 기울였습니다만 카톨릭학원측에서 장기임대를 계속해서 요구하고 있는 실정입니다.

 사업주관부서인 저희 입장에서는 카톨릭학원이 문제가 아니라 학교유치가 안되므로 해서 길음지구내 14,100여 세대가 이미 입주해 있기 때문에 입주민들의 불편을 해소하고 지역숙원 사업을 조속히 달성하기 위해서 부득이 이번에 처분방법 변경을 상정하게 되었습니다.

0 0 0 검토 의견입니다. 당초 상기 학교법인에 매각하려던 것을 임대로 변경하여 조속한 학교유치를 추진하는 것으로 타당하다고 인정되나, 임대종료 후 상호합의 하에 임대차 계약 갱신 또는 매매계약 체결을 하겠다는 우리시에 불리한 조건은 다시 고려해야한다는 판단입니다.

 따라서 현재의 임대 계약전에 상기 조건에 대한 합의가 이루어질 수 있는 방법을 모색해야 한다는 것이 저희 부서 의견입니다. 이상입니다.

0 0 0 임대를 주면 20 ~ 50년 사용하는 것입니다. 학교를 건립하기 때문에 토지는 서울시, 건물은 학교로 되어 있어 재산관리가 어려울 것

(위원)

입니다.

0 0 0 임대해서 영구시설물 건축하는 것은 문제가 없나요?
(위원)

재정비운영팀장 관련법에 따라 영구시설물 축조가 가능합니다.
0 0 0

0 0 0 제 생각에는 학교법인 카톨릭학원이 당초에 위치한 계성여고 부지
(위원) 를 팔고 이곳으로 이전하는 것이기 때문에 상기 부지를 매입할 수
 있는 여력이 있을 것으로 보입니다. 당초 부지 매각대금을 있는 것
 을 두고 주민들의 요구를 담보로 하고 임대로 하겠다고 하는 것은
 불합리한 것 같습니다. 그리고 학교부지가 비싸다고 하면 임대말고
 연부매각이라도 하는 것이 좋을 듯 합니다.

0 0 0 연부매각 할 수 있는 관련조항이 있나요?
(위원)

재정비운영팀장 20년까지 연부 매각이 가능합니다.
0 0 0

0 0 0 만약 장기로 임대로 하면 땅이 넘어가는 것입니다. 말만 시유지지
(위원) 우리시가 활용할 수 없는 부지가 됩니다.

0 0 0 그런데 이것을 큰 차원에서 봐야 합니다. 사실상 학교라는 것이
(위원) 국가가 땅을 매입해서 직접 건립해야 하는건데 그럴 돈이 없으니까,
 결국은 사립학교를 유치해서 그 지역에 학교를 만드는 것입니다. 이
 런 배경을 고려하면 임대도 검토해 볼만 한 것으로 생각됩니다.

0 0 0 말씀하신 것은 공감하고 있는데요, 기본적으로 계성여고는 자기가
(위원) 가지고 있는 땅을 팔고 들어오기 때문에 이 부지를 매입할 수 있는
 여력이 있어 보여 매각하자는 것입니다.

0 0 0 현재 계성여고가 어디에 있죠?
(위원)

재정비운영팀장 명동에 있습니다.
0 0 0

0 0 0 명동에 있는 학교가 이전하는 것인가요?

(위원)

재정비운영팀장 0 0 0 네, 그렇습니다. 이전과 관련해서는 교육청에서 이미 승인을 받았
습니다. 부지 매각이 완결이 안돼다 보니까, 이전이 지연되고 있는
실정입니다. 작년에 지역주민 약2,200여명이 조속한 학교유치를 위
하여 탄원서를 제출했습니다.

0 0 0 명동에 있는 계성여고 부지를 팔면 가격이 얼마나 되죠?
(위원)

재정비운영팀장 0 0 0 글쎄요, 저희 재산이 아니기 때문에 알기 어렵습니다만. 매각하지
않는 것으로 알고 있습니다.

0 0 0 그쪽에서 무슨 얘기가 없나요? 비싸니까 못산다, 학교법인에서 마
(위원) 련할 수 있는 돈이 얼마다 하는 것이요?

재정비운영팀장 0 0 0 저희 시에서 매입할 때에는 404억원이었습니다. 그래서 최초로 카
톨릭학원하고 매각협상을 할 때에는 감정가격으로 하더라도 약420억
내외로 예상을 했었습니다만 최종 감정평가를 한것이 570억이 나오
다 보니까, 카톨릭학원에서 재정부담을 이유로 요청하고 있는 실정
입니다.

0 0 0 여기에는 카톨릭학원 이외에 다른 학교법인이 들어오지 못하나요?
(위원)

재정비운영팀장 0 0 0 우선 협상 대상자로 지정이 되어 있습니다.

0 0 0 그런데 우선협상대상자로 지정이 되었다고 하는데, 이것은 매각에
(위원) 대한 우선협상대상자이지 임대에 대한 우선협상대상자는 아닐것 같
은데, 저쪽에서 매수를 못하겠다고 하면 우선협대상자 지위를 박탈
해도 아무런 문제가 없을것 같습니다. 저는 하나고 사례가 있고 해
서 임대도 문제가 없다고 생각은 하는데요, 저희가 매각방침을 수립
했고 매각을 추진했었는데 카톨릭학원이 매입을 안한다고 하면 다
른 학교법인에 학교유치를 알아보고 그래도 없으면 임대를 검토하는
것이 맞다고 생각합니다.

재정비운영팀장 0 0 0 위원님 말씀이 타당합니다. 그런데 저희가 고민하는 부분은 위원
님이 말씀하신 것처럼 이미 카톨릭학원이 우선협상자로 선정 되었고

교육청으로부터 학교이전 승인을 받는 부분이 완결된 상태에서 다시 우선협상대상자를 선정하는 절차부터 진행하면 상당기간 지연될 수밖에 없어서 이미 길음지구가 2010년도에 준공되어 14,000여 세대가 입주를 했고, 이 지역 반경 1km내에 일반 고등학교가 1개소만 있습니다. 그러다보니까 지역 주민들이 강력하게 조속한 학교유치를 희망하고 있습니다. 이런점을 참작해 주셨으면 합니다.

0 0 0
(위원) 카톨릭학원에서는 이 부지가 확보가 안되면 명동에 있는 부지를 팔수 없죠?

재정비운영팀장 그것은 저희가 승인하는 관계가 아니기 때문에 모르고 있습니다
0 0 0 만, 그런 것으로 알고 있습니다.

0 0 0 여기 임대요율이 0.5%라고 되어 있는데 이것이 연 임대료 인가요?
(위원) 월 임대료 인가요?

재정비운영팀장 하나고 사례는 연 0.5%이고 길음뉴타운 학교부지는 연 1%입니다.
0 0 0

0 0 0 연 1%로 요율이라면 무조건 팔아야 합니다. 다만, 저쪽에서 안산
(위원) 다니까 문젠데, 임대료를 1% 받는다느건 말이 안됩니다. 지난번 공
유재산심의회에서 가격결정을 할 때 가격이 좀 비싼것 같았습니다.
왜냐하면 이 부지가 일반 사인간의 거래하는 조그마한 땅처럼 가
격이 나와서 학교라는 특수성이라든지, 대규모부지라든가 하는 것을
감안하지 않았던 것 같습니다.

학교법인 입장에서도 자기들이 예상했던 가격보다 훨씬 높아져 부
담이 될 것 같습니다. 이러한 사정과 학교유치라는 특수성을 고려해
카톨릭학원에 분할매각, 연부매각 등 다른 방법으로 부담을 경감해
줄 필요가 있습니다.

0 0 0 매각이 안돼, 사립학교를 유치할 수 없다면 공립학교를 유치하는
(위원) 것도 방법도 검토해 보아야 합니다.

0 0 0 지금까지 위원님들이 말씀하신 것을 종합하여 정리하겠습니다. 본
재산은 매각하기 위하여 취득한 재산이므로 임대료 변경하는
심의는 보류하고 매각으로 추진하되, 소관부서에서는 매각대상
자인 카톨릭학원의 부담경감을 위하여 연부매각, 토지분할 매
각 등 부담경감 방안을 마련하여 재협의 하고, 서울시 교육청

과 협의하여 공립학교 유치 방안 등도 검토하는 것으로 결정하겠습니다. 위원님들 다른 이견이 있으시면 말씀해 주시기 바랍니다.

0 0 0 다른 이견 없습니다.

《연번 3》 행정재산 용도폐지 및 회계간의 무상 재산이관

0 0 0 이어서 다음 안건을 설명 드리겠습니다. 난곡길 확대보상 잔여부지와 건물인데요, 행정재산을 용도폐지하고 용도폐지된 재산을 회계간 무상으로 이관하여 일반재산으로 용도변경하는 건입니다. 도시기반시설본부의 퀘도과 0 0 0 과장님께서 안건에 대해 말씀을 드리겠습니다.

퀘도과장 안녕하십니까! 퀘도과장 0 0 0 입니다. 본 재산은 지하철2호선 신대방역에서 난곡까지 연결하는 난곡신교통수단 GRT를 도입하기 위해 시행했던 사업으로 취득한 재산입니다. 이 사업은 난곡길을 확장해서 GRT라고 하는 굴절차량을 운영하려는 것이었으나 사업이 취소가 되었고 도로만 확장하는 것으로 결론이 났습니다. 굴절차량이 회차하는 지점에 폭이 넓은 구간이 있습니다. 그 사업이 포기되면서 그 지점에 지하1층 지상5층의 건물이 있었는데 사업변경 소지가 있어 철거를 하지 않고 있었습니다. 그런데 사업이 취소 되면서 건물이 남아 있게 되었습니다. 그 건물에 대해서 용도폐지하고 회계간 무상이관 하는 것을 심의회에 상정한 것입니다.

이 사업은 2005년도에 추진하기 시작해서 2011년 2월에 사업이 끝났습니다. 이후 사업시행 이후 잔여토지 대해서는 공유재산심의회를 거쳐 무상이관을 하였고, 이 건물은 환매절차를 이행하여야 하기 때문에 이 과정을 마저 이행 하고 일반회계로 이관을 하려는 것입니다. 이 건물에 대한 도로 지정 도시계획시설을 해제를 했습니다. 현재 일반용으로 사용하기에 충분한 것으로 판단됩니다. 그래서 이것을 용도폐지하고 무상이관해서 우리시에서 조금더 활용성 있게 상용하기 위해서 추진하는 것입니다. 이상 설명을 마치겠습니다. 질문이 있으시면 말씀해 주시면 제가 답변을 하겠습니다.

0 0 0 이어서 검토 의견입니다. 원래 도로개설을 위해서 확대보상을 하게 되면 잔여지에 대해서는 일반재산으로 만들어서 매각, 임대등으로 활용하고 있습니다. 관련 법령에 따라서 잔여지에 대해서는 당연히 일반재산으로 만들고 특별회계에서 일반회계로 재산이관 할 때에는 유상이관이 원칙입니다. 그렇지만 공유재산심의회를 의결을 거치면 무상으로 일반회계로 전환할 수 있습니다. 이상입니다.

0 0 0 (위원) 도로로 활용하지 않는 잔여부지를 용도폐지 해서 일반회계로 무상이관하여 사용하는 것으로 문제가 없어 보입니다.

0 0 0 (위원) 효율적으로 재산관리하는 것으로 적절하다고 판단됩니다.

0 0 0 다른 의견 없습니까?

0 0 0 다른 의견 없습니다.

0 0 0 다른 의견이 없으므로 용도폐지 및 회계간의 무상이관은 적절한 것으로 의결하겠습니다. 간사는 다음 안건을 상정해 주시기 바랍니다.

《연번 4》 구로119안전센터 건물 용도폐지(열실포함) 및 재건축

0 0 0 다음은 네 번째 안건입니다. 구로119안전센터 건물을 용도폐지하고 재건축하는 것입니다. 기존시설이 정밀안전진단결과 D등급으로 판정되었기 때문에 금번에 재건축하는 것에 대하여 구로소방서 0 0 0 팀장님께서 간략하게 설명을 드리겠습니다.

장비회계팀장
0 0 0 방금 전 들으신바와 같이 기존의 구로119안전센터를 새로 재건축하는 건입니다. 본 건물은 1994년에 건축한 건물로 지하1층, 지상2층 구조로 되어 있습니다. 이것을 지하2층 지상4층으로 재건축하는 것입니다. 사실 소방업무는 차량도 많이 보유하고 장비도 많이 보유하고 있는데 기존의 건물이 지금의 인력과 장비에 비해 턱없이 부족하여 정상적인 업무수행이 곤란한 지경에 이르렀습니다. 물론 건물 자체도 D등급을 받은 이유도 있지만 사실은 정상적인 업무수행이 곤란해서 재건축하는 사항입니다.

최근에 구급수요가 많이 늘어나서 구급쪽 업무공간이 필요하고 의용소방대라고 해서 민간으로 조직된 단체가 있는데 그분들의 활동도 활성화 되면서 별도의 공간이 필요하게되는 등 여러 가지 주변환경 여건과 소방역활의 변화하면서 기존의 건물로는 충족이 안돼 재건축하고자 하는 것입니다.

0 0 0

이어서 검토의견입니다. 구로구 119안전센터는 1994년에 준공된 건물로 약20년 밖에 안 되었으나, 지반침하 및 건물의 슬래브와 벽체에 크랙이 발생하는 등 노후도가 심하여 2011년 4월 정밀안전진단을 받아 “D” 등급으로 판정되었습니다

정밀안전진단 결과에 따라 긴급 보수·보강을 하여야 하나 건물의 노후도가 심하여 지속적인 예산투입이 예상되므로 근무여건의 변화 및 구조조직개편으로 따른 인원 증가(15명 → 31명)등 변화된 소방행정 환경에 맞추어 기존 건물 재사용보다는 재건축하여 열악한 근무 환경을 개선하는 것이 타당한 것으로 판단됩니다. 이상 검토의견을 마치겠습니다.

0 0 0
(위원)

저는 재건축하는것에 대해 당연히 찬성하는데요. 여기는 3종일반 주거지역으로 용적률이 250%까지 나올 것 같은데 현재 재건축하는 것은 200% 사용을 하는 것 같은데 이유가 있나요?

장비회계팀장
0 0 0

예, 예산문제도 있고요, 저희 119안전센터 최소 면적 기준이 200평 660㎡ 이상으로 하게 되어 있습니다. 그래서 저희 부지 면적이 410㎡이나 건물 후면에 막다른 도로가 있어 관련법에 의해 건축선 3m를 제외하여야 하며, 예산의 범위 내에서 건물을 짓다 보니까 용적률을 채우지 않게 되었습니다.

0 0 0
(위원)

제 개인적인 사건으로는 소방에서 119센터 기능이 계속해서 확대되고 있고 앞으로도 기능이 추가될 것으로 예상되는데 미래 수요를 충족할 수 있도록 여유있게 지어도 괜찮을 듯 합니다.

장비회계팀장
0 0 0

그래서 지금 설계조건에 향후에 소방수요가 늘어났을 경우를 대비하여 증축이 가능하도록 구조계산을 하는 것으로 조건을 넣었습니다.

0 0 0
(위원)

요즘 추세가 공공시설을 복합화 하는데 단독으로 건축할 예정인가요? 최대한 지어서 다른시설과 복합화 하는 것이 낫지 않을까요?

장비회계팀장 0 0 0 소방서 특성상 일반건물과 복합하여 사용하기에는 업무상 지장이 많아 곤란할 것 같습니다.

0 0 0 (위원) 지금 은평소방서와 같은 경우에는 밑에는 119안전센터로 사용하면 서 위에는 다른 오피스로 사용하기로 했잖아요. 사무공간으로 활용 하면 가능도 할 것 같습니다.

장비회계팀장 0 0 0 현 지역의 용적률이 250%인데 용적률 계산이 도로 뒷면에 막다른 도로가 있습니다 그래서 3m 저축을 받기 때문에 용적률을 다 못찾고 저희들이 357㎡을 가지고 계산을 하면 892㎡가 나오는데 한 지상층 면적 585㎡임으로 300㎡를 더 지을 수 있으나 일조건 및 6층이상 일 경우 승강기 설치의 면적 및 주차대수의 증가 등 다른 복합시설을 하기에는 공간이 협소할 것입니다.

0 0 0 (위원) 저는 복합시설을 안한다고 해도 소방시설을 넉넉하게 해야 한다는 의견입니다.

장비회계팀장 0 0 0 소방서 사용면적은 현재로서는 800㎡ 정도이면 충분하나 향후 시설 이 필요했을 경우를 감안하여 구조상으로 증축을 할 수 있도록 설계를 했습니다.

0 0 0 (위원) 지금 4층으로 지으면 증축을 하고 싶어도 더 이상 높이 올라가지 는 못하지 않나요?

장비회계팀장 0 0 0 전체 적으로 1개층을 다 올리지는 못하고 부분적으로는 가능합니다.

0 0 0 (위원) 지금 용적률을 기준으로 하면 몇 평정도 더 가능한가요?

장비회계팀장 0 0 0 약 40평정도 가능할 것으로 보입니다.

0 0 0 (위원) 요새 대학생공공원룸, 여성안심주택, 주민편의시설 등을 많이 하 니까 주택정책실과 협의해서 공간을 활용하는 것은 어떨습니까?

장비회계팀장 0 0 0 119안전센터가 24시간 운용하는 곳이라 어려움이 있습니다.

0 0 0 (위원) 지금 소방쪽에서 생각을 바꿔주셨으면 합니다. 서울시내에 소방서들이 많고 그 중에 재건축이 필요한 것이 있는데 공간 사용 효율화를 위하여 단독건축이 아닌 복합건물 건축을 반드시 검토를 해야 합니다.

장비회계팀장 0 0 0 현재 소방119안전센터 대지 기준 면적이 200평인데 대부분 100평에서 150평 사이입니다. 건물들이 대부분 옛날에 건축되었기 때문에 대지 면적이 다 적습니다. 그래서 재건축시 활용할 수 있는 공간도 적고 복합건물로 사용할 경우 주차면적등을 확보해야 하는데 현재의 대지면적으로는 어려움이 많습니다.

0 0 0 (위원) 복합건물 건립과 관련해서 주택정책실과 협의를 해보세요. 안되면 어쩔 수 없는 것이고 하여튼 공간을 최대한 활용할 수 있도록 노력을 해주시기 바랍니다.

장비회계팀장 0 0 0 그 부분은 주택정책실과 협의를 하겠습니다.

0 0 0 다른 의견이 없으시면 정리하겠습니다. 구로119안전센터를 멸실해서 재건축하는 것은 걱정한 것으로 의결하되 재건축하여 구로119안전센터로의 단독활용 보다는 구로소방서에서 주택정책실, 다른 실·국등과 협의하여 다른 공공시설과 함께 활용할 수 있는 복합건물 가능여부를 검토한 후 재건축을 추진하는 것으로 하겠습니다. 다른 의견 있으면 말씀해 주시기 바랍니다.

0 0 0 다른 의견 없습니다.

《연번 5》 사유지 매각가격 사정

0 0 0 이어서 다음 안건을 설명 드리겠습니다. 5번, 6번 안건은 저희 자산과리과 소관 업무입니다. 일괄 상정하도록 하겠습니다. 다섯 번째 안건은 사유재산 수의매각 가격사정 인데 먼저 공유재산심의회에서 매각적정여부에 대해서 매각이 결정된 것입니다. 다만, 이번 가격사정건들은 감정평가된 가격을 담당자들이 현장 출장해서 획지조건, 개별요인 등을 감안해서 감정평가 가격을 조금 상향해서 제시한 것

으로 특별한 문제가 없으면 일괄 상정하도록 하겠습니다. 이상입니다.

재산운용2팀장
0 0 0

안녕하세요, 재산운용2팀장 0 0 0 입니다. 매각대상이 6건에 7필지인데 한건씩 설명을 드리겠습니다.

《5-1》

종로구 가회동 1-167 대지와 가회동 1-359 도로입니다. 면적은 대지가 95.5㎡이고 도로가 18.5㎡입니다. 해당 토지는 안국역에서 헌법재판소 방향으로 700여미터 거리에 위치하고 있고, 가회로(20미터)와 접하고 있으며, 현재는 매수신청인 소유주택으로 진입하는 계단과 화단으로 이용되고 있는 가로장방형 토지입니다.

감정평가시 적용된 표준지는 해당 토지의 바로 옆에 있는 가회동 1-165 토지이며, 해당 토지의 경우 매수신청인 토지와 일체를 이루고 있어 획지조건(감정평가시 비교표준지 대비 형상)이 열세라고 하고 있으나 면적, 방위, 고저 등 모든 조건이 동일하거나 우세하다고 판단하고 있습니다. 그래서 획지조건을 수정(0.95→1.00)하여 매각 예정가격을 결정하는 것이 타당하다고 보고 있으며 다음과 같이 예정가격을 제시하고자 합니다.

제1안은 감정평가 산술평균액에 수수료를 더한 0 0 0 원이고 제2안은 개별요인 조정금액인 0 0 0 원입니다. 재산관리관 제시가격은 제 0 안 입니다.

《5-2》

관악구 신림동 704-6번지로 면적은 대지 58㎡입니다. 해당 토지는 신대방역으로부터 1.2킬로미터 거리에 있고, 난곡로(25미터)와 접하고 있으며, 주변은 노선버스 정류장 등이 있어 교통편은 양호한 지역입니다.

감정평가시 적용된 표준지는 해당 토지의 바로 옆에 있는 신림동 704-67 토지이며, 해당 토지의 경우 매수신청인 토지와 일체를 이루고 있어 면적, 도로접면 너비, 형상, 방위 등 모든 조건이 표준지와 동일하거나 우세하다고 판단하고 있습니다. 그래서 획지 조건을 수정(0.95→1.00)하여 매각예정가격을 결정하는 것이 타당하다고 보고 있으며 다음과 같이 예정가격을 제시하고자 합니다.

제1안은 감정평가 산술평균액에 수수료를 더한 0 0 0 원이고

제2안은 개별요인 조정금액인 0 0 0 원입니다. 재산관리관 제시가격은 제 0 안 입니다.

《5-3》

관악구 신림동 587-144번지로 면적은 대지 27㎡입니다. 위 토지는 난곡로 확장공사 잔여지(2종일반주거지역)로서 부근은 상업용 및 업무용빌딩, 근린생활시설 등이 혼재하는 노선상가지대로서 제반 입지여건 및 주변환경은 양호한 편입니다.

해당 토지와 비교표준지간 거리는 60여미터로 감정평가에 있어서 개별요인 중 가로조건과 획지조건과 가로조건이 거의 동일하다고 판단되어 가로조건(1.02→1.05) 및 획지조건(0.90→0.98)을 감정평가의 최고치로 하는 것이 합리적이라 판단되며 주변의 거래사례 및 감정평가 선례 등을 참작하여 정하는 기타조건의 경우 동일함에도 감정평가법인이 서로 다르게 평가하였는바, 기타조건도 감정평가의 최고치로 수정(1.10→1.25)하여 매각예정가격을 결정하는 것이 타당하다고 보고 있으며 다음과 같이 예정가격을 제시하고자 합니다.

제1안은 감정평가 산술평균액에 수수료를 더한 0 0 0 원이고 제2안은 개별요인 조정금액인 0 0 0 원입니다. 재산관리관 제시가격은 제 0 안 입니다.

《5-4》

구로구 궁동 204-8번지로 면적은 대지 210㎡입니다. 해당 토지는 온수역으로부터 700여미터 거리에 있고, 주변에 노선버스 정류장이 있어 교통여건이 양호합니다.

감정평가 표준지는 해당 토지 바로 옆에 있는 궁동 204-9번지 토지로 해당 토지와 면적, 형상, 도로접면이 유사함에도 감정평가시 해당 토지가 표준지보다 열세로 평가하고 있습니다. 그래서 해당 토지의 개별요인 중 획지조건을 조정(0.96→1.00)으로 하여 매각예정가격을 결정하는 것이 바람직하다고 판단하며 다음과 같이 예정가격을 제시하고자 합니다.

제1안은 감정평가 산술평균액에 수수료를 더한 0 0 0 원이고 제2안은 감정평가 최고액에 수수료를 더한 0 0 0 원 입니다. 제3안은 개별요인 조정금액인 0 0 0 원입니다. 재산관리관 제시가격은 제 0 안입니다.

여기에서 제3안까지 제시한 이유는 동부지를 구로구청에서 매입을

요청한 것으로 향후 구로구청에서 매입하여 청소년수련시설로 사용하겠다는 계획이 있어 가격사정 선택의 폭을 넓혔습니다.

《5-5》

동작구 노량진동 13-23번지로 면적은 대지 12㎡입니다. 해당 토지는 노량진 수산시장 내에 있는 토지로 매수신청인의 노량진동 13-13 내 건물로 점유되고 있습니다. 표준지는 해당 토지 바로 옆에 있는 토지로 매수신청인 토지와 공시지가가 동일합니다. 해당 토지가 매수신청인 토지와 일체를 이루어 사용하고 있고 표준지에 비하여 면적, 접면너비 등 획지조건이 동일하거나 우세한 것으로 보여지고 있으므로 감정평가의 획지조건을 표준지와 동일하게 수정(0.95 or 0.90 → 1.00)하여 매각예정가격을 결정하는 것이 합리적이라고 판단되어 다음과 같이 예정가격을 제시하고자 합니다.

제1안은 감정평가 산술평균액에 수수료를 더한 0 0 0 원이고 제2안은 개별요인 조정금액인 0 0 0 원입니다. 재산관리관 제시가격은 제 0 안 입니다.

《5-6》

동대문구 전농동 648-159번지로 면적은 대지 27.6㎡입니다. 해당 토지는 청량리역으로부터 700여미터 거리에 있고, 전면에는 25미터 도로인 답십리로와 접하고 있으며, 시내 노선버스가 다니고 있어 교통편이 양호합니다.

매수신청인은 해당 토지의 후면에 위치한 648-1, 648-161 토지 소유자이며, 이건 감정평가시 비교표준지는 매수신청인 소유의 648-1로서 해당 토지는 매수신청인 소유토지와 일체가 되어 활용되므로 획지조건을 동일하게 보아야 할 것입니다. 따라서 감정평가의 획지조건(0.92 or 0.93 → 1.00)을 수정하여 매각예정가격을 결정하는 것이 합리적이라고 판단됨에 따라 다음과 같이 예정가격을 제시하고자 합니다.

제1안은 감정평가 산술평균액에 수수료를 더한 0 0 0 원이고 제2안은 개별요인 조정금액인 0 0 0 원입니다. 재산관리관 제시가격은 제 0 안 입니다.

0 0 0
(위원)

지금까지 말씀하신 것을 잘 들었습니다만 어찌보면 평가사의 전문적인 의견을 담당하시는 분이 수정해서 더 비싼가격으로 매각하려는 노력을 어떻게 판단해야 하는지 모르겠습니다. 그것이 맞다면 과거

에 예정가격 이런것들을 조금더 적극적으로 해석해 개별요인을 판단해서 더 얻으려는 노력을 계속해서 해야한다고 보고요, 하지만 기본적으로는 평가사가 전문성을 기반으로 여러 가지 조건들은 판단해서 계수를 정하고 감정가격을 산출했는데 이것을 전부 수정하셨습니다. 그것에 대한 논의가 필요할 것으로 보여집니다. 객관성을 어떻게 확보할건지,

0 0 0 전문가이신 평가사님께서 말씀해 주시기 바랍니다.

0 0 0 일단 다른 것은 모르겠구요, 예를들어 제가 이 땅을 가지고 있고
(위원) 귀퉁이에 서울시 땅을 제가 화단으로 사용하고 있다고 해도 일단의 토지로 안보고 있습니다. 내 화단으로 쓰고 있지만 소유자가 다르고 이사람이 권리행사를 해서 펜스를 치면 사용을 못하는 것이어서 일단의 토지로 볼 수가 없습니다. 그런데 이사람이 살 사람이니까 획지조건을 동일하게 본다라는 것은 안되구요 획지별로 따로따로 판단을 해야 합니다. 서울시 소유의 땅이 아니더라도 마찬가지입니다. 그런데 검토하신 부분의 가격은 한정가격이거든요, 한정가격은 필요자인 저한테만 이 가격을 받을 수 있고 다른 사람한테는 이용가치가 적어 이 가격을 받을 수 없다는 것입니다.

0 0 0 그런데 기본적으로 이 토지에 대하여 감정평가 할 때 그 표준지
(위원) 하고 개별토지에 대한 획지조건을 비교하여 개별요인 조정하여 가격을 결정하는 것은 개인적을 볼 때 문제가 있어 보입니다. 왜냐하면 개별토지에 대한 땅 모양을 보고 획지조건을 가지고 평가사님들이 정한 것을 단순히 표준지 모양과 매각대상 부지의 획지 모양과 비교해서 더 좋다고 해 가격을 올리는 것은 불합리하다고 보여집니다.

재산운용2팀장 평가 기준에 의하면 평가사님 말씀이 옳습니다. 그런데 공유재산
0 0 0 법상 공유재산의 처분가격은 감정평가액이 아니라 이상으로 하게 되어 있습니다. 실제적으로 저 토지들에 대하여 개별적으로 본다면 개별요인 자체가 떨어지는 것은 사실입니다. 그렇지만 수요자 입장에서 가치를 정하기 위해서는 개별요인을 조정하는 것이 옳다는 것이 재산관리관의 의견입니다. 그래서 개별요인기준을 조정한 것입니다.

0 0 0 정책적인 판단의 문제네요,
(위원)

재산운용2팀장 네, 그렇습니다.

0 0 0

0 0 0
(위원)

예전에는 이렇게 비교분석을 안하고 다르게 했었습니다. 이전에는 시세를 조정해서 시세에서 1.03%를 하는냐는 것으로 알고 있습니다. 앞서와 같이 가격결정을 했을 때 객관적 설명이 가능할지 염려가 됩니다.

재산운용2팀장
0 0 0

충분히 설명이 가능한 것으로 판단하고 있습니다. 다만 저희가 염려하는 부분은 전문가가 판단한 결과를 가지고 저희들이 수치를 조정하는 것은 실례가 되는 부분이 있습니다. 그렇지만 그것을 조정하려는 의도 자체가 평가사님들의 평가가 잘못됐다는 것이 아니라 가격을 조정하는 과정에서 중간에 거래가격 등 충분한 객관적인 자료가 있다면 거기에 준해서 예정가격을 결정하면 되겠지만 그런 것이 없다 보니까, 나름대로 합리적인 가격사정을 할 때 매도자의 입장에서 고려하여 정할 수 있다고 판단하고 있습니다.

0 0 0
(위원)

앞서 가격사정을 하는 건 중에 5-4번 안건은 구로구청에서 매입해서 행정재산으로 활용한다고 하는 것인데 그런 것까지 가격을 올려서 매각할 필요는 없어 보입니다. 그 건은 구청에 돈도 없는데 제 0 안으로 결정했으면 좋겠습니다.

재산운용2팀장
0 0 0

저희도 구청에서 공공용으로 사용하겠다는 것을 가격을 높여 매각할 의도는 없습니다. 위원회에서 제 0 안으로 결정해 주시면 그에 따르도록 하겠습니다.

0 0 0
(위원)

앞으로 가격사정을 할 때에는 감정평가액을 기준으로 여러 가지 요건들을 고려하여 감정가 보다 상향된 몇 % 등으로 가격사정안을 제시했으면 합니다.

0 0 0
(위원)

가격사정을 할 때 재산관리관은 전문가가 한 개별요인을 그냥 두고 종합적인 이유로 해서 몇 % 올린 가격으로 결정하는 것이 좋을 듯 합니다. 개별요인을 조정하는 것이 객관성 있어 보이는데 잘못하면 전문성을 침해한다는 일반적인 오해가 있을 수 있어서요.

재산운용2팀장
0 0 0

사실 고민을 많이 했습니다. 저희들 나름대로 설득력있는 예를 들면 3%, 5%, 10%라는 것이 어떤 명확한 근거가 있어서 올리는 것이 아니구요, 시세가 감정평가 가격의 3%이상 될 것이라는 추측에 의해서 하다 보니까 재산관리관의 확신이 떨어져, 이런 요인들을 살펴봐

서 접근하게 된 것입니다. 실제 내용을 보면 감정평가액에서 큰 차이가 나지도 않고 매각금액도 왜곡되지 않는 사안이리고 해서 개별 요인을 조정하게 된 것입니다. 위원님들이 말씀해주신 문제들이 내재되어 있다면 저희들이 방향을 다시 전환하겠습니다. 감정가를 기준으로 해서 비율을 조정하는 것으로 하겠습니다.

0 0 0 가격사정 안에 대해 정리하도록 하겠습니다. (5-1), (5-2), (5-3), (5-5), (5-6)은 재산관리관이 제시한 제 0 안으로 의결하고 구로구청에서 매수신청한 (5-4)는 제 0 안으로 가격사정안을 의결하겠습니다. 이의가 있으시면 말씀해 주시기 바랍니다.

0 0 0 이의 없습니다.

《연번 6》 일반재산 용도변경

0 0 0 마지막으로 일반재산 용도변경으로 38건입니다. 이것은 일괄 상정해 설명을 드리겠습니다. 이 재산은 일반재산으로서 매각 또는 임대하기 위해서 캠프에 위탁관리한 것으로, 재산에 대한 실태조사를 실시한 결과 일반재산으로 분류 되어 있음에도 실제로는 도로, 하천, 공원 등으로 사용되고 있어, 이 재산들을 실제 사용현황에 맞추어 행정재산으로 관리하고자 관련규정에 따라 공유재산심의회의 심의를 거쳐 용도변경하는 것이며 도로는 도로계획과, 하천은 하천관리과, 공원은 공원관리부서에 재산을 이관할 예정으로 일괄 상전하는 것입니다.

0 0 0 토지의 실제 사용현황 대로 분류하는 것으로 문제가 없어 보입니다.
(위원)

0 0 0 실태조사를 토대로 재산분류를 하는 것이기 때문에 이의 없습니다.
(위원)

0 0 0 용도변경에 대해 이의가 없으므로 본건에 대하여 용도변경 적정으로 의결하겠습니다. 장시간 수고 많으셨습니다. 이상으로 2013년 제 1차 공유재산심의회를 마치겠습니다.

간 사 재산정책팀장 최 대 봉