

# 2012년도 제8차 공유재산심의회 회의록

2012. 12.

## 재 무 국 (자산관리과)

작성자

과명: 자산관리과

담당: 엄태현  
(☎2171-2725)

팀장: 최대봉  
(☎2171-2615)

과장: 박근수  
(☎2171-2668)

# 2012년도 제8차 공유재산심의회 회의록

## 〈회의개요〉

◆ 일 시 : 2012. 12. 20.(목) 10:00~12:30

◆ 장 소 : 서소문 별관 10층 재무국 회의실

◆ 참 석 : 9명

◆ 안 건 : 16건

(매입 1, 산박건조 1, 건물재건축 1, 용도변경 1, 처분적정 1, 처분적정 재심의 1, 가격사정 10)

◆ 심의결과 : 총 16건 중 적정 14, 심의제외 1, 심의보류 1

## □ 위원 발언 내용

0 0 0                    날씨가 추운데도 불구하고 공유재산심의회에 참석해주셔서 감사드립니다. 먼저 시작하기에 앞서 부위원장님의 인사말씀을 듣고 시작하겠습니다.

0 0 0                    오늘 0 0 0 께서 갑자기 회의 일정이 있어 아직 참석을 못하셨으며 위원장님께서 오실 때까지 제가 대신 심의를 진행하겠습니다. 연말 바쁜신 일정에도 참석해주시어 감사드리며 성원이 되었기에 공유재산 심의회를 시작하겠습니다. 간사는 안건을 상정하여 주시기 바랍니다.

### 《연번 1》 「동대문역사문화공원건설」 사업부지 내 국유토지 매입

0 0 0                    첫 번째 안건을 상정하겠습니다. 「동대문역사문화공원건설」 사업부지 내 국유토지 매입으로 도시기반시설본부 총괄과 0 0 0 과장님께서 안건을 설명하겠습니다.

총괄과장  
0 0 0                    안녕하십니까. 도시기반시설본부 총괄과 0 0 0 입니다. 먼저 동대문디자인플라자 건립 사업에 대하여 간략하게 설명을 드리겠습니다. 사업 대상 위치는 구 동대문운동장 야구장, 축구장 자리로 부지면적은 65,232㎡

건물의 연면적은 85,320㎡로 규모는 지하3층, 지상4층을 건립하는 사업입니다. 용도는 문화 및 집회시설이고 공사기간은 2009년 3월에 시작해서 내년 7월에 완료할 예정입니다. 총사업비는 4,226억원으로 책정되어 있습니다. 현재 공정율은 약 88% 진행중입니다. 공유재산심의회에 상정된 안건은 부지 내 8개 필지가 기획재정부와 국토해양부 소유로 되어 있어 향후 지적정리나 건물등기를 할 때 여러 가지 문제의 소지가 있어 준공에 앞서 이를 해소하고자 하는 것이며, 사업추진 이후 그동안에 무상귀속 등 계속 협의를 하였으나 불가하다는 의견을 통보 받아 부득이하게 매입을 하는 것입니다. 매입 면적은 전체 634㎡입니다. 소요예산은 약 34억원 책정을 했으며 내년쯤에는 매입을 해야 할 것 같습니다. 이상입니다.

0 0 0           이어서 검토의견입니다. 앞서 설명에서와 거의 완공 단계에 있는 동대문디자인플라자의 사업부지 내 있기 때문에 향후 재산관리의 효율성 및 관리를 위하여 매입이 꼭 필요한 토지입니다. 그래서 내년 7월 이전까지는 매입을 완료해야 향후 부지사용에 따른 사용료 등 국가와의 분쟁을 피할 수 있을 것으로 판단됩니다. 이상입니다.

0 0 0           위원님들 질문이나 의견이 있으시면 말씀해 주시기 바랍니다.

0 0 0           공유재산의 매입 가격산정은 감정평가를 받은 것인가요?  
(위원)

총괄과장           아닙니다. 올해 공시지가에 1.7배를 하여 예산을 확보했습니다.  
0 0 0           매입가격은 확정된 것은 아니며 나중에 감정평가를 통해서 결정될 것입니다.

0 0 0           1.7배 하는 이유는 무엇인가요?  
(위원)

총괄과장           통상 매입비 추정은 공시지가에 1.5배를 하는데 매입부지가 시내의  
0 0 0           좋은 위치여서 1.7배로 상향한 것입니다.

0 0 0           사업부지 내 국유지로 무상귀속 협의회도 진행했음에도 국가에서 불  
(위원)           가능하다고 통보했으므로 매입하는 것이 타당할 것 같습니다. 다른  
                  의견 없습니다.

0 0 0           다른 의견 없습니까? 다른 의견이 없으므로 본 건에 대하여 매입  
                  적정으로 원안 가결하겠습니다.

《연번 2》

반포수난구조대 신설에 따른 선박(바지선) 건조

0 0 0 이어서 두 번째 안건을 상정하겠습니다. 두 번째 안건은 반포수난구조대 신설에 따른 선박, 즉 바지선을 건조하는 것입니다. 서초소방서 현장지휘대 0 0 0 이 안건을 설명 하시겠습니다.

현장지휘대장 0 0 0 안녕하십니까! 서초소방서 현장지휘대장 0 0 0 입니다. 반포수난구조대 위치는 서초구 반포동이고 동작대교 남단 아래입니다. 사업에 대한 내용은 지상부분이 아닌 바지선 건조입니다. 사업근거는 수난구호법에 관련이 되어 있고 한강교량의 투신사고와 시민공원에서의 안전사고가 매년 증가하고 있어 이를 감소, 예방, 대응하기 위한 안전시스템을 구축하는 사업의 일환으로서 현재 한강 42km 구간에 운영중인 영등포, 광진 2개 수난 구조대를 수난구호의 취약지점 및 안전 사각지대 해소를 위하여 동작대교 남단 인근에 수난 구조대를 신설하고자 하며 신설 조직의 활동을 위한 소형 수상 선착장(바지선 청사)을 건조하는 사업입니다.

바지선에 설치할 내용입니다. 소형 보트 계류장하고 소방안전체험 교실, 직원들이 사용하게 될 대기공간, 식당이 추가 되겠습니다. 사업예산은 26억원 정도입니다. 금년에는 설계비가 반영되어 시작하고 있습니다. 이상으로 개괄적인 설명을 마치겠습니다.

0 0 0 검토의견입니다. 최근 증가하고 있는 한강투신 사고에 현재 운영하고 있는 2개 수난구조대로는 출동시간 지연 등으로 인해 인명구조의 한계가 있어 신속 대응하기 위하여 「한강교량 안전시스템 구축 계획」의 일환으로 3개대로 확대 개편하고 이에따른 수난구조대 선박(바지선)을 건조하는 것으로, 투신자 긴급수색 및 구조와 각종사고에 대한 효율적인 인명 구조 활동을 위하여 선박(바지선) 건조가 필요한 것으로 판단하고 있습니다. 이상입니다.

0 0 0 위원님들께서는 질문이나 의문사항이 있으시면 말씀해주시기 바랍니다.

0 0 0 (위원) 소방재난본부 서초소방서는 서울시 기관입니까? 마치 국가 기관처럼 느껴져서요.

현장지휘대장           서울시 산하기관입니다.  
 0 0 0

0 0 0                   본건은 우리가 선착장을 건조하는 것인가요?  
 (위원)

현장지휘대장           아닙니다. 바지선을 건조하는 것이며 바지선 내에는 선착장과 같  
 0 0 0                   이 보트를 계류할 수 있는 공간이 있습니다.

0 0 0                   홍수가 날 경우 바지선은 뜨게 되어 있나요?  
 (위원)

현장지휘대장           네 그렇습니다. 바지선은 부양식으로 되어 있습니다.  
 0 0 0

0 0 0                   대략 내구년수는 얼마나 되나요?  
 (위원)

현장지휘대장           내구년수는 없습니다. 왜냐하면 이것은 철 구조물로 되어 있고 매년  
 0 0 0                   안전진단을 하고 있어 안전진단 결과에 이상이 있을 경우 수리해서  
                           사용하고 있습니다. 영등포나, 광진에 설치되어 있는 것도 약10년  
                           이상 되었습니다. 계속 보수하고 하면 최소한 30년 이상은 사용할  
                           것으로 예상하고 있습니다.

0 0 0                   바지선 위에 사무실을 짓는다고 생각하시면 됩니다.  
 (위원)

0 0 0                   바지선은 건물로 분류가 되나요?  
 (위원)

현장지휘대장           아닙니다. 현재 바지선은 부유식 해상구조물 이기 때문에 선박법  
 0 0 0                   에 적용을 받아 선박 등록대상이지만 항구적 고정된 것으로 부선이  
                           아니기 때문에 선박 정기검사는 받지 않습니다.

0 0 0                   수난구조대가 사무가 서울시 사무인가요? 아니면 국가 사무인가  
 (위원)                   요?

현장지휘대장           현재 저희 소방체제는 광역체제로 되어 있습니다. 그래서 서울시  
 0 0 0                   산하 소방본부로 구성되어 있습니다.

0 0 0                   여기 내용을 보면 인력은 추가 확보없이 기존 인력을 활용한다고

(위원) 했는데 현실적으로 가능한가요?

현장지휘대장 0 0 0 인력 총원에 대한 여건이 어려워 인력재배치를 통하여 진행할 예정입니다.

0 0 0 소방방재본부가 약 6천여명 되죠, 약23개소의 소방서가 있는데 거기에 있는 인력들을 재배치하여 수난구조대에 투입한다는 개념입니다.

(위원) 수난구조대 인력은 어느정도 인가요?

0 0 0 (위원) 22명입니다.

0 0 0 한강은 국가하천인데 수난구조가 관리위임이 되었다고 해서 전부 시에서 비용부담을 하는 것인가요? 국비지원은 있나요?

현장지휘대장 0 0 0 수난구조법에 의하여 내수면에 대한 안전관리 책임은 소방서장에게 되어 있어 국비지원은 없습니다.

0 0 0 소방비 전체적으로 지방비인가요? 부담이 큰 것 같습니다.

(위원) 소방안전체험실은 어떻게 운영할 예정인가요?

0 0 0 (위원) 영등포나 광진에 있는 소방안전체험실은 물놀이 안전 예방을 위한 교육시설로 예약을 받아 상시 운영하고 있으며 주 교육대상은 유치원생, 초등학생, 수방사 신병등, 한강 방문객등입니다. 새로이 신설되는 반포수난구조대 소방안전체험실도 동일하게 운영할 예정입니다.

0 0 0 다른 의견 없습니까? 이견이 없으므로 원한대로 가결하겠습니다.

0 0 0 다른 의견 없습니다.

0 0 0 다른 의견이 없으므로 수난구조대 신설에 따른 바지선 건조에 대하여 취득적정으로 원안가결 하겠습니다.

《연번 3》

어린이대공원 놀이동산 재조성 부대건축물 용도폐지 및 재건축

0 0 0

세 번째 안건은 어린이대공원 놀이동산 재조성 부대건축물 용도폐지 및 재건축입니다. 푸른도시국 공원녹지정책과 0 0 0 공원관리2팀장님께서 안건을 설명하시겠습니다.

공원관리2팀장  
0 0 0

공원녹지정책과 0 0 0 입니다. 어린이대공원 놀이동산 재조성 부대건축물 용도폐지 및 재건축에 대해서 말씀드리겠습니다. 먼저 열실 대상입니다. 해당 건축물 2동은 1972년 준공되어 현재까지 사용되었습니다. 용도폐지 및 사유는 약 40년동안 사용된 건축물이 안전진단결과, 플랫폼 놀이시설 D등급, 과학오락관 C등급을 받아 재건축이 필요한 것으로 현재 추진중인 어린이대공원 놀이동산 재조성 계획에 포함해서 철거후 재활용할 계획입니다.

다음은 신축되는 건물입니다. 지상 2층에 3개동으로 연면적 830㎡로 관광휴게시설과 제1종 근린생활시설이며 구성은 유령의 나라, 매표소, 과학오락관/화장실로 지어질 예정입니다. 지금까지 이사업을 보면 노후시설을 제거하고 안전사고를 미연에 방지하고 매표소와 안내센터를 한 건물에 배치하여 시민고객에게 편의를 제공하는 동시에 과학오락관과 유령의 나라를 통해 재미와 볼거리까지 제공할 수 있는 놀이동산 재조성 사업에 필수적인 부분입니다.

소요예산은 약1,847백만원으로 금년도에 1,3 13백만원을 편성하였고 2013년에 534백만원을 본예산에 편성하였습니다. 추진경위를 말씀드리겠습니다. 2011년 4월에 투지삼사를 완료하고 2011. 12월 어린이대공원 놀이동산 재조성사업 추진계획을 수립 및 설계용역 계약 및 착수를 하였으며 2012년 12월 현재 발주 후 계약 준비중에 있습니다. 향후추진일정은 2012년 12월부터 공사를 시행해 2014년 3월 준공을 할 예정입니다. 이상으로 설명을 마치겠습니다.

0 0 0

이어서 검토의견입니다. 시설이 노후되어 그동안 여러차례 시설물에 대한 안전문제가 제기되어 총 3회에 걸쳐 정밀안전진단('08년~'11년)을 실시한 바, 일부 놀이시설과 건축물(놀이기구 9종, 건축물 2동)이 사용 부적합 판정을 받았습니다.

안전에 문제가 있어 기존의 놀이시설을 철거하고 새로운 놀이기구를 설치하는 사업중 부대건물을 재건축하는 것으로 사업의 타당성은 인정되나 공유재산심의회 심의전 이미 실시설계를 하고 입찰

을 하여 계약전 단계로 진행된 사항으로 향후 이러한 사례가 발생  
하지 않도록 하여야 할 것입니다. -00:20:40

0 0 0  
(위원)

여기보면 일부 놀이기구 시설과 건축물인데 지금 저희가 심의하는  
게 건축물에 대한 것인가요?

공원관리2팀장  
0 0 0

네 그렇습니다. 건축물에 대해서만 심의에 올렸으며 놀이기구시설  
에 대하여는 별도로 진행됩니다.

0 0 0  
(위원)

공간 배치도 별도로 진행되나요?

공원관리2팀장  
0 0 0

네, 그렇습니다.

0 0 0  
(위원)

저희가 건물을 멸실할 때에는 몇 등급 판정을 받아야 하나요?

0 0 0  
(위원)

E등급이 바로 멸실을 해야할 등급이구요 , D등급은 사용중지, C등  
급은 보수, 보강이 필요한 등급입니다.

0 0 0  
(위원)

투자심사 때에는 놀이기구와 부대 건축물을 하나로 받고 공유재산  
심의는 건물부분만 받는 이유는 무엇인가요? 이것이 지난번 시의회  
대 지적이 된 것을 아시고 계시죠, 저희가 공문도 시행했구요,

공원관리2팀장  
0 0 0

알고 있습니다. 당초에 투자심사를 하나로 받고 두가지로 진행을  
하고 있는데요, 부동산에 관련된 부대시설하고 놀이기구하고 종류가  
달라 관리하는 방법도 틀리고 앞으로 계약하는 방법도 틀립니다. 건  
문의 경우는 행정재산으로 심의를 받아서 신축을 할 수 있는데 놀이  
기구는 관리계획을 받을 필요가 없다 행안부 유권해석이 있었습니  
다.

0 0 0  
(위원)

그 부분은 논란의 여지가 있습니다. 놀이기구는 공작물에 해당되  
고 공유재산관리계획에 대상이 되는데 공작물이 노후되면 동일한 기  
종을 동일한 위치에 설치하는 것에 대하여는 대체의 경우에는 보아  
심사를 받을 필요가 없다고 하는 조항이 있는데, 어린이대공원 놀이  
기구설치는 시설물 전체를 새로운 기종으로 바꾸는 것으로 시의회에  
서는 대체로 보는 것은 무리하다는 의견이 있었습니다. 그래서 저희  
과에서도 의견을 보내드렸으니까, 전체를 다 검토해보셔야 합니다.  
그래서 확실하게 행안부에서 해석해준대로 대체에 해당되는지 검토

를 하실 필요가 있습니다.

0 0 0                   문제는 놀이기구 교체하는 부분을 공유재산 심의를 받아야 할 것이냐? 말아야 할 것이냐? 가 중요한 것 같습니다.

공원관리2팀장           공유재산심의회 심의는 다 받을 예정입니다. 앞으로 관리계획을 받을거냐? 안 받을거냐?가 문제입니다. 앞으로 행정재산을 구분할 때 하기 위해서도 공유재산심의를 받을 계획입니다. 어차피 두가지는 구분해서 하니까요,

0 0 0                   주관과에서 대상이 되는지 잘 판단하셔야 할 것 같습니다. 저희가 요청하고 행안부에서 분명한 지침을 주었으니까 잘 해석해서서 해당이 되면 절차를 진행하는 것이 좋습니다. 안 그러면 두고두고 문제의 소지가 있어서요. 어린이대공원 놀이시설 때문에 공유재산 관리계획 전반에 대한 불신을 받고 있습니다.

0 0 0                   에메모호하면 공유재산관리계획을 받으시는게 좋을 듯 합니다.

공원관리2팀장           공유재산심의회는 받을 계획입니다. 지금 두가지를 구분해서 하니까 부대 건축물만 하는 것이구요, 놀이기구도 멸실하고 폐기처분해야 하기 때문에 따로 심의를 받을 계획입니다.

0 0 0                   놀이기구 등은 동선이 굉장이 중요합니다. 그래서 전체적인 배치도를 확인도 해서 건물신축에 대한 전반적인 검토가 필요한데 그런 자료 및 설명이 부족합니다.

0 0 0                   전체적인 사진이나, 조감도가 있으면 보여주시기 바랍니다.

0 0 0                   팀장님! 지금 위원님들이 혼선을 빚은건 부분, 부분, 하신다고 하니까, 전체를 알고나서 이거다 하면 이해가 쉬운데 이것 따로 저것 따로 하신다니까 이해가 잘 안됩니다.

0 0 0                   위치도 멸실되는 건물 자리에 똑같이 설치되나요?

공원관리2팀장           아닙니다. 조금은 변경이 있습니다.

0 0 0                   놀이기구 등 새롭게 설치하는 것에 대한 전체적인 배치도가 있나

(위원)                    요?

0 0 0                    전체적인 그림이 있어야지 사업에 대한 설명이 이뤄질 것으로 판단됩니다. 전체적인 배치도가 있다면 위원님들께 보여드리고 다시 설명을 하셨으면 합니다.

공원관리2팀장            네, 잠시 후 다시 설명을 드리겠습니다.

0 0 0

공원관리2팀장            배포한 유인물로 설명을 드리겠습니다. 철거하는 건물은 입체영상관, 과학오락관이고 설치하는 건물은 아래쪽에 있는 유령의나라동, 매표소동, 화장실동입니다. 놀이기구는 구입하여 설치하는 거구요, 그 다음에 시설물을 이용할 수 있는 매표소, 유령의나라, 화장실을 일괄적으로 신축하는 것입니다. 그 위에 노란색으로 된 시설물 9개는 새로 구입하여 배치할 예정입니다.

0 0 0                    기존의 건물들이 노후되어 재건축하는 것은 아니고 아예 멸실하고 건물을 신축하는 거네요. 매표소, 유령의나라는 새로운 기능이네요.

(위원)

공원관리2팀장            뒷장에 있는 그림은 새로운 시설물이 설치될 위치를 표시한 것입니다. 지금 신축하고자 하는 건물의 위치는 상단에 보이는 청색으로 표시되어 있는 부분입니다.

0 0 0                    청색부분에 건물 3개동이 신축되는군요

(위원)

0 0 0                    건물 신축부분의 진행사항은 어떤가요?

공원관리2팀장            공사에 대한 설계는 끝났으며 현재 입찰하여 낙찰자가 결정된 상태로 바로 계약전 단계입니다. 저희가 내부 절차를 검토하다 보니까 공유재산심의회 심의시기를 놓친 부분이 있습니다.

0 0 0                    이제 정리하도록 하겠습니다. 본 사안의 경우 이미 절차가 상당히 진행되어 취득적정에 대한 심의 실익이 없으므로 해당 부서의 공유재산심의회 자문에 대하여 별도 의견없음으로 결정하겠습니다.

《연번 4》

일반재산 용도변경(일반재산→행정재산)

0 0 0            다음 4번째 안건부터 16번째 안건은 저희 자산관리과에서 상정한 안건입니다 이어서 계속 설명을 하겠습니다. 4번째 안건은 용도변경입니다. 용도변경은 일반재산을 행정재산으로 변경하는 것으로 안건 설명은 자산관리과 재산운용2팀 0 0 0 께서 설명하시겠습니다.

재산운용2팀장    안녕하십니까? 재산운용2팀장 0 0 0 입니다. 안건 설명을 하겠습니다. 용도변경하고자 하는 재산의 위치는 송파구 풍납동 310-12이며 면적은 1,188㎡이며 공시지가는 ㎡당 159만원이고 재산가액은 1,888,920천원입니다. 캠프에 위탁하여 대부 예정 부지였으나 자원순환과에서 대형 폐가전 중간집하장, 봉제 폐기물 중간 적환장 등 재활용 종합단지로 활용하고자 행정재산으로 변경을 요청하였습니다. 그래서 검토한 결과 행정재산으로 활용하고자 하는 것입니다.

용도변경에 따른 효과는 25개 자치구별로 운영하는 대형폐가전 집하장을 3~4개로 광역화함으로써 대형폐가전 입·출고 체계적 관리 및 운영관리비 절약, 연간 46억원 배출수수료 시민부담 감소, 연간 3만톤 온실가스 감축 및 연간 216억원의 자원 절약 효과가 있을 것으로 예상하고 있습니다. 아울러 원단조각을 소재별로 분리하여 재활용을 향상 및 약 2만여 봉제업체의 종량제 봉투비용 절감이 가능할 것입니다. 이상으로 설명을 마치겠습니다.

0 0 0            일반재산을 행정재산으로 변경할 때에는 공유재산 및 물품 관리법 규정에 따라 공유재산심의회의 심의를 받게 되어 있어 심의를 하는 것으로 공유재산을 행정목적으로 활용하고자 하는 것으로 특별한 문제가 없는 것으로 검토 되었습니다.

0 0 0            대형 폐가전 등 집하장으로 사용시 주민 혐오시설로 비쳐 주민 반발은 없는지요?  
(위원)

재산운용2팀장    민원사항이 있을지 몰라 현장에 출장하여 확인한 했습니다. 해당 부지 위치가 아산병원이 있고 그 옆에는 아산병원 임직원들이 거주하는 아파트 밖에 없으며, 나머지 그 뒤쪽에는 주차장이 있고 실제 주민들의 민원 발생이 없을 것으로 예상하고 있습니다.

0 0 0            봉제원단 짜투리도 재활용하는 사업도 구상하고 계신가요?  
(위원)

재활용관리팀장    네 그렇습니다. 봉제원단도 모아 재활용하려는 것도 구상하고 있

0 0 0 습니다. 서울시내에 약 2만여개의 봉제관련 업체가 있는 것으로 파악하고 있으며 이들 업체가 짜투리 원단 배출이 1일 300톤으로 이것을 모아 재활용품을 만들려고 하고 있습니다.

0 0 0 서울시내에 3~4개 공공 집하장을 설치할 예정인가요? 대상지는 선정되어 있나요?

재활용관리팀장 0 0 0 네, 한군데는 중량물재생센터 내 자원재활용시설이고, 영등포구 성산대교 밑 청소차 차고지에 설치하려고 영등포구하고 협의중에 있습니다.

0 0 0 집하장이 생기면 민원이 많을텐데요!

재활용관리팀장 0 0 0 해당 부지 옆이 주차장으로 사용되고 있고 나무로 가려져 있으며 격리가 된 지역으로 민원발생은 없을 것으로 판단하고 있습니다.

0 0 0 나중에 펜스 등 시설물 설치 비용은 어디서 부담하나요?  
(위원)

재활용관리팀장 0 0 0 저희가 필요하면 예산을 들여서 가림막 등을 설치할 예정입니다.

0 0 0 위치등이 자산관리과와 협의가 된 것인가요?

0 0 0 규모 및 지형등을 고려하여 적정한 부지를 선정한 것입니다.  
(위원)

0 0 0 설치하는데 민원이 발생하지 않도록 주의하도록 하고 행정목적으로 활용하려는 계획이 있으므로 본 사안에 대하여 용도변경 걱정으로 가결하려는데 위원님들께서 이견이 있으시면 말씀해주시기 바랍니다.

0 0 0 이견 없습니다.

0 0 0 이견이 없으므로 용도변경 걱정으로 가결합니다.

## 《연번 5》

## 시유 일반재산 매각

재산운용2팀장  
0 0 0

5번 시유 일반재산 매각에 대하여 설명하겠습니다. 구로구에서 부족한 청소년 문화시설을 확충하고자 우리시 시유재산을 매입 신청한 것으로 심의회 심의를 거쳐 매각하려는 것입니다. 위치는 구로구 궁동 204-8 이며 부지면적은 210㎡ 이고 공시지가 산정 재산가액은 615,300 천원입니다.

해당 토지는 1995.11.5. 오류동길 개설에 따라 협의취득 하였다가 남은 잔여토지로 2008.12월 도로변 가로녹지조성을 위하여 재산관리관을 변경하였다가 구로구의 용도폐지 신청에 따라 일반재산으로 전환한 것으로 재산의 면적, 위치 등을 고려할 때 단독으로 개발할 수 있는 토지이나, 해당 지역은 13개의 초·중·고등학교가 밀집되어 있고, 학생수가 1만명이 넘는 반면에 청소년 문화시설이 부족한 실정입니다. 구로구의 공익사업인 청소년 문화시설 건립을 위하여 해당 토지를 구로구에서 적극적으로 매입하려고 하는 것으로 우리시에서 동 부지를 매각하는 것이 바람직하다고 판단됩니다.

0 0 0

구로구에서 이 정도의 예산이 있다는 것인가요?

재산운용2팀장  
0 0 0

매각시에는 감정평가를 하게되어 앞서 말씀드린 가격보다 높을 것입니다. 심의회에서 처분이 적정하다고 의결해 주시면 부지를 감정평가를 해서 매각하게 됩니다. 구로구에서는 저희가 감정평가를 받은 금액으로 매입하겠다고 신청했습니다.

0 0 0

예산은 있다는 건가요?

재산운용2팀장  
0 0 0

예 매입 예산을 확보하고 있다고 했습니다.

0 0 0  
(위원)

다른 지방자치단체에게 공시지가로 매각할 수도 있는 거죠?

재산운용2팀장  
0 0 0

네, 그렇게 할 수도 있는데 감정평가를 해서 적정가격으로 매각하려는 것입니다.

0 0 0

이번 매각건은 적정하다고 판단되는데 다른 의견이 있으십니까?

0 0 0

의견 없습니다.

0 0 0

다른 의견이 없으므로 본건에 대하여 매각 적정으로 의결합니다.

《연번 6》

시유 일반재산 매각 재심의

재산운용2팀장  
0 0 0

본건은 2011년 제4차 공유재산심의회에서 처분적정으로 의결을 받아 그동안 공개매각을 했었으나 유찰되었습니다. 금년에 재매각 하려고 감정평가를 한 결과 기준가격 대비 감정평가액이 130% 미만으로 평가되어 조례 규정에 따라 공유재산심의회에 처분적정에 대하여 재심의를 받고자 하는 것입니다.

해당 부지의 위치는 종로구 평창동 354-3이고 면적은 300㎡입니다. 공시지가는 2011년 ㎡당 1,720,000이었으나, 2012년에는 ㎡당 1,840,000원으로 약 7%가 상승한 반면, 2011년 감정평가액은 701백만원이었으나, 2012년 감정평가액은 695백만원으로 약 1%가량 낮게 평가되었으며 인근 부동산을 탐문한 결과 해당 지역의 부동산을 평당 8백만원에서 1천만원 수준에서 거래된다고 하고 있으며, 2012.5월 인근 평창동 562-76(대 496㎡, 1종전용주거지역) 토지가 ㎡당 2,520,000원(평당 8,330,000원)에 거래된 사례도 있었습니다.

따라서 해당 토지의 매각 예정가격을 756,000,000원(㎡당 2,520,000원, 기준가격 대비 137%)으로 하여 매각하는 것이 바람직하다고 판단하고 있습니다.

0 0 0  
(위원)

제가 보기에 거래사례 위치가 좋은 반면에 우리 토지는 위치가 안 좋아 가격이 높은 것 같습니다.

재산운용2팀장  
0 0 0

물론 위원님 말씀처럼 가격이 높아 2011년도와 같이 유찰될 가능성도 있다고 보고 있습니다. 하지만 공개매각시 감정평가액 이상으로 예정가격을 정할 수 있으므로 일단 기준가격 대비 130%이상으로 매각하는 것이 우리시 세수증대를 위하여 좋다고 생각하고 있습니다.

0 0 0  
(위원)

매각 부지에 건축이 가능한가요?

재산운용2팀장  
0 0 0

건축이 가능합니다. 부지 면적이 300㎡입니다.

0 0 0  
(위원)

부지 면적을 이야기 하는 것이 아니고 진입로가 확보되었나요? 그림으로 보면 맹지인 것 같습니다.

재산운용2팀장

맹지가 아니며 진입로가 있습니다.

0 0 0

0 0 0  
(위원)

진입로 폭이 4m 이상 되나요, 안될 것 같은데요.

재산운용2팀장  
0 0 0

현장에 가본 결과 4m이상 되는 도로로 판단하고 있습니다.

0 0 0  
(위원)

진입로가 4m 이상이면 매각가격은 적절한 것으로 판단됩니다.

재산운용2팀장  
0 0 0

매각이 안될 경우 가격을 체감할 수 도 있습니다.

0 0 0  
(위원)

체감을 몇 %로 까지 가능한가요?

재산운용2팀장  
0 0 0

예정가격의 80%까지 가능합니다.

0 0 0  
(위원)

유찰시 체감도 가능하다면 현재의 제시가격으로 매각하는 것이 적정하다고 봅니다.

0 0 0

다른 의견 없으십니까?

0 0 0

다른 의견이 없습니다.

0 0 0

다른 의견이 없으므로 본 매각건은 적정으로 의결하겠습니다.

## 《연번 7》 시유 일반재산 수의매각 가격사정

재산운용2팀장  
0 0 0

7번부터 16번까지는 저희 일반재산 수의매각 가격사정에 대하여 말씀드리겠습니다. 관련 규정에 따라 기준가격 5천만원이상 수의계약 대상에 대하여 감정평가를 완료하고 심의회의 가격사정을 받아 매각하도록 되어 있습니다. 총 10건이며 7번 안건부터 설명 하겠습니다. 위치는 종로구 신문로1가 6-4이고 지목은 도로이며 일반상업 지역이고 면적은 121.4㎡, 공시지가는 3,760천원이고 기준가격은 456,464천원입니다. 감정평가하여 산술평균한 금액은 3,981,920천원이 나왔습니다.

이 부지는 세종로구역 제2지구 도시환경 정비사업지구 내에 편입된 폐 도로이며, 사업시행자인 국민은행에 매각하는 토지로서 감정평가액은 기준가액 대비 873%입니다. 위치는 광화문 사거리에서 100여미터 거리에 소재하며, 35미터 도로(새문안로)와 접하고 있으며, 인근에 광화문역(5호선)과 종로1가역(1호선)이 있어 교통편은 양호한 편입니다. 최근 인근 부동산 거래사태가 거의 없으나, 동 사업구역 내 종로구청 소유의 당주동 29-2, 국가 소유의 23-27가 각각 ㎡당 29,000천원, 25,809천원에 사업시행자에게 매각되었습니다. 해당 토지는 정비사업시행자에 매각하는 토지로 동 구역내 구유지 및 국유지의 매각가격이 ㎡당 29백만원과 26백만원선에서 매각된 사례가 있어 감정평가액이 적정하다고 판단하고 있으나 산술평균가액이 아닌 최고액인 ㎡당 33,600천원으로 매각가격을 결정하는 것이 타당한 것으로 판단하고 있어 재산관리관 제시가격을 감정평가 최고액으로 제시하고자 합니다.

0 0 0                   매각가격에 대한 의견을 제시하여 주시기 바랍니다.

0 0 0                   재산관리관 제시가격이 적당한 것으로 보이며 다른 의견 없습니다.  
(위원)

0 0 0                   다른 의견이 없으므로 본 건에 대한 가격사정은 재산관리관이 제시한 제2안(감정평가 최고액-수수료 포함)으로 의결하겠습니다.

**《연번 8》                   시유 일반재산 수의매각 가격사정**

재산운용1팀장           종로구 봉익동 60-11으로 지목은 도로이며 면적은 7.5㎡이고 일반  
0 0 0                   상업지역입니다. 동 부지에 대한 공시지가가 없어 비슷한 용도의 부지를 공시지가로 산정하였습니다. 공시지가는 ㎡당 13,200천원으로 기준가격은 99,000천원입니다. 감정평가 산술평가액은 71,763천원으로 나왔습니다.

                              종묘공원 바로 옆 서측귀금속상가 밀집지역에 소재하며, 35미터 도로(새문안로)와 접하고 있으며, 종로3가역(1, 3, 5호선)으로부터 140여미터 거리에 있어 교통편은 양호한 지역입니다. 해당 토지는

연접한 봉익동 82, 84번지 토지 소유자가 매수신청한 토지로 연접한 봉익동 82 등과 일체가 되어 활용된다고 보아야 하고, 봉익동 82 등 토지의 공시지가가 ㎡당 13,200,000원임에도 이를 반영하지 않고 가격을 산정한 것이므로, 연접지 토지의 공시지가 이상으로 예정가격을 결정하는 것이 합리적으로 생각됩니다. 따라서 매각 예정가격은 봉익동 82, 84의 공시지가(㎡ 당 13,200,000원)에 130%를 곱한 금액 제3안[(연접토지 공시지가×1.3)+수수료]을 재산관리관 제시가격으로 제시하고자 합니다.

0 0 0 (위원) 지목이 도로인 상태에서 지목변경을 하지 않고 그대로 매각을 하는 것인가요?

재산운용1팀장 0 0 0 매각이 되면 지목변경을 할 것입니다.

0 0 0 (위원) 바로 붙어 있는 가게에서 매입하는 것입니까?

재산운용1팀장 0 0 0 네 그렇습니다. 해당 토지 앞에 있는 신화사라는 가게 소유자에게 매각할 예정입니다.

0 0 0 (위원) 이 토지는 면적이 적어 우리시가 활용할 수 없으므로 매각하는 것이 좋습니다. 매각 가격은 괜찮습니까?

0 0 0 (위원) 네 가격은 적당한 것 같습니다.

0 0 0 다른 의견 없습니까? 다른 의견이 없으므로 본 건에 대한 가격사정은 재산관리관이 제시한 제3안[(연접토지 공시지가×1.3)+수수료]으로 의결하겠습니다

## 《연번 9》 시유 일반재산 수의매각 가격사정

재산운용1팀장 0 0 0 매각 대상 소재지는 서초구 양재동 375-4 이며 면적은 301.2㎡ 중 23㎡입니다. 공시지가는 3,990천원이고 기준가격은 91,770천원이며 감정평가 산술평균액은 153,985천원입니다.

해당 토지는 양재근린공원 남동측에 위치하며, 주변은 단독주택, 다세대주택, 소규모 근린생활시설 등이 소재하는 대표적인 주택지에 있습니다. 최근 인근 부동산 거래는 거의 없으나, 2011.5월에 양재동 400-9(대 273.6㎡, ㎡당 공시지가 4,050,000원)가 ㎡당 6,696천원에 거래된 적이 있고, 인근 부동산 매물 시세는 606만원~636만원으로 나와 있습니다. 따라서 해당 토지에 대한 매각 예정금액은 감정평가 산술평균액에 감정평가수수료를 합한 금액으로 하는 것이 타당할 것으로 판단되어 제1안[감정평가 산술평균액+수수료]을 재산관리관 매각가격 의견으로 제시하고자 합니다.

0 0 0                    면적에 201.2㎡ 중 23㎡ 이라는 뜻은 무엇인가요?  
(위원)

재산운용1팀장        해당 토지중 우리시 지분입니다.  
0 0 0

0 0 0                    그동안 우리시 지분에 대하여 사용료를 내고 있었나요?  
(위원)

재산운용1팀장        네, 사용료를 내고 사용하고 있습니다.  
0 0 0

0 0 0                    어차피 공유지분으로 소유하고 있다면 매각해야 할 것 같습니다.  
(위원)

0 0 0                    매각 가격은 어떤가요?  
(위원)

0 0 0                    재산관리관이 제시한 매각 가격이 적정한 것 같습니다.  
(위원)

0 0 0                    가격에 대하여 다른 의견 있습니까?

0 0 0                    의견 없습니다.

0 0 0                    다른 의견이 없으므로 재산관리관이 제시한 제1안[감정평가 산술평균액+수수료]으로 가결 하겠습니다 다음 안건을 말씀해 주시기 바랍니다.

## 《연번 10 ~ 12》 시유 일반재산 수의매각 가격사정

재산운용1팀장  
0 0 0

이번 건은 지난 공유재산심의회에서 처분적정으로 의결된 도봉구 방학동 455-7, 455-17, 455-18에 대한 가격사정으로 면적은 427㎡입니다. 해당 토지는 방학동 소재 서울신학초등학교 북측에 위치하며, 주위는 주택, 아파트단지, 근린생활시설 등이 혼재하는 노선상가 지대이며 맞은편으로는 임야로 되어 있습니다.

방학동 455-7 부지는 455-8(385㎡)의 소유자가, 방학동 455-17 부지는 455-14(296㎡)소유자가, 방학동 455-18은 455-2(422㎡)소유자가 각각 매수신청을 하여 그들 토지와 일체로 이용할 수 있습니다. 접근조건, 환경조건, 획지조건이 거의 동일하기 때문에 가격을 비슷하게 해서 매수하도록 하겠습니다. 표준지의 경우 2011.11.8. 거래를 위한 감정평가시 ㎡당 4,400,000원으로 감정평가한 선례로 보아 해당 토지를 ㎡ 당 3,000,000원, 2940,000원으로 평가한 것은 너무 낮게 평가한 것으로 판단되어 접근조건, 환경조건, 획지조건을 수정하여 매각예정가격을 제2안(개별용인 조정금액 + 수수료)으로 제시했습니다.

0 0 0  
(위원)

가격을 많이 올리셨는데 이유가 무엇인가요?

재산운용1팀장  
0 0 0

이유는 앞서 말씀드린바와 같이 표준지가 4,400천원 인데 매각대상 부지가 표준지와 위치 및 여건이 비슷함에도 불구하고 평가가격이 낮아 일부 조건을 조정하여 가격을 책정했습니다.

0 0 0  
(위원)

저희가 평가하는 입장에서는 해당 건으로만 판단하는데, 이 부지의 경우 토지형상으로 보아 단독 활용가치가 없어 감정평가액이 낮게 형성된 것 같습니다. 다만, 이 부지의 뒤편에 있는 토지 소유자가 매입할 경우 뒤편의 토지 가치가 같이 상승하기 때문에 적절한 가격으로 제시한 것 같습니다.

0 0 0

재산관리관이 제시한 가격에 대하여 다른 의견이 없으므로 제2안(개별요인 조정금액 + 수수료)으로 가결하겠습니다.

## 《연번 13》 시유 일반재산 수의매각 가격사정

재산운용1팀장

13번째 안건입니다. 소재지는 중구 충무로3가 37-6이고 지목은

0 0 0

대, 일반상업지역이고 면적은 12.7㎡, 공시지가는 ㎡당 6,380으로  
기준가격은 81,026천원입니다. 감정평가 산술평균금액은 136,398천  
원입니다.

해당 토지는 매수신청자(총무로3가 26-1, 30-6 소유자)가  
마당으로 사용하고 있었으며 2012.10.22. 용도폐지한 폐도로입니다.  
위치는 총무로역 북서측 인근에 소재하며 주위는 상가 및 업무시설이  
혼재하고 있는 지역입니다. 감정평가액은 기준금액 대비 168%이며  
위탁재산관리인인 한국자산관리공사는 감정평가 산술평균액인

136,398,000원(10,740,000원/㎡)으로 가격 결정할 것을 요구하였습니다.  
인근 대지 거래실적을 조사한 결과에 의하면 대로변 대지는 약  
18,000,000원/㎡, 후면상가지역의 대지는 약 12,000,000원/㎡ ~ 약  
15,000,000원/㎡ 수준으로 형성되어 있습니다. 상업지역이라 위치,  
규모, 형상에 따라 가격 편차가 천차만별입니다. 인근에 있는 부동산  
3개소를 방문하여 문의 하였으나 답변을 회피하여 시세 판단이  
상당히 어려운 실정입니다. 그래서 예정가격을 감정평가 산술평균  
액이 아니라 감정 평가 최고금액인 제2안(감정평가최고액 + 수수료)  
으로 재산관리관 가격으로 제시하고자 합니다.

0 0 0  
(위원)

도심지에 있는 부지를 매각할 경우에는 조금 조심스러워야 합니  
다. 총무로 지역은 도심지역으로 개발계획 여부를 확인하시고 개발  
계획이 있다면 개인매각 보다는 사업시행자에게 매각하는 것이 시에  
도움이 될 것입니다.

재산운용1팀장  
0 0 0

구청에 개발계획을 확인해보지는 않았지만, 현장에 출장하여 확인  
했을 때에는 굉장히 규모가 적어 쓸모가 없는 부지입니다. 그래서  
저희가 점유자에게 매각하려는 것입니다.

0 0 0  
(위원)

매수 청구가 있었나요?

재산운용1팀장  
0 0 0

네, 그렇습니다.

0 0 0  
(위원)

사실상 소유자들은 상기와 같이 적은 규모의 토지를 매입해도 득  
되는 것이 없습니다. 또 도심 재개발을 한다 해도 이분들은 반대를  
합니다. 억압적으로 서울시에서 하라고 할 때 마지못해서 하지 이  
좋은 자리에 도심 재개발을 하면 소유자들은 그 만큼 못가져 갑니  
다. 알박기라고 상대방은 생각하기 때문에 서로가 피해야 됩니다.

0 0 0                    그러면 조건부로 개발계획이 있으면 보류하고 개발계획이 없으면  
(위원)                    매각하는 것으로 하면 어떨까요?

0 0 0                    그러면 서울시에서 알박기라고 오해를 받으며 언제 팔지 모른다는  
(위원)                    비난의 대상이 될 수 있습니다. 민원인은 도로로 되어 있는 부분을  
사는 것이라고 하면서 이것을 엄청 비싸다고 생각하고 있을 겁니다.  
매각하는 것이 서울시에 득이된다고 봅니다.

0 0 0                    의견이 분분한데 다시한번 매각대상 부지에 대하여 개발계획이 있  
으면 보류하고 개발계획이 없으면 매각하되 재산관리관이 제시하고  
있는 제2안(감정평가최고액+수수료)으로 매각가격을 사정하는 것으  
로 가결하겠습니다. 다른 의견 있습니까?

0 0 0                    다른 의견 없습니다.

#### 《연번 14》                    시유 일반재산 수의매각 가격사정

재산운용1팀장                    성동구 성수동1가 685-736 가격사정 입니다. 면적은 53㎡, 공시지  
0 0 0                    가는 3,090천원, 기준가격 163,770, 감정평가 산술평균액은 344,765  
천원입니다.

서울숲공원에 인접한 685-390(132㎡)번지가 2012.9.17일 685-390  
(70㎡, 공원출입 통행로 및 녹지로 활용)와 685-736(53㎡, 매각 대  
상 토지)로 분할되었고, 인접한 자전거 대여소(685-495) 소유자가  
매수 신청한 것으로 매각 대상부지를 자전거대여소가 점유 사용하고  
있었습니다. 현장에 출장하여 확인하였는데 겨울철이라 그런지 자전  
거는 철거되어 아무것도 없었습니다.

해당 토지는 성수중고등학교 동측 인근에 위치하며 있고 주변은  
단독주택, 다가구 및 공원 등이 혼재되어 있는 주택지역입니다. 감  
정평가액은 기준가액 대비 210.5%이며 위탁재산관리인인 한국자산관  
리공사는 감정평가 산술평균액인 344,765,000원(6,505,000원/㎡)  
으로 가격 결정할 것을 요구하였습니다.

검토결과 금년 거래 실적은 없고 3년 이내 실적 중 비교 가능한  
성수동1가 685-502의 경우 5,400,000원/㎡으로 거래되어 합당한 감  
정평가가 이루어진 것으로 판단되나, 예정가격을 감정평가 산술평균  
액이 아니라 제2안(감정평가 최고액+수수료)으로 매각가격을 제시하  
고자 합니다.

- 0 0 0  
(위원) 성수동 685-390에는 건물이 있는 것인가요?
- 재산운용1팀장  
0 0 0 건물이 없고 나무들이 심어져 있습니다.
- 0 0 0  
(위원) 매각대상 토지를 어떻게 분할할 수 있었는지 궁금합니다.
- 재산운용1팀장  
0 0 0 실제로는 685-390과 685-736이 한 필지였었는데 자전거 대여소에서 685-736 부지를 계속 점사용하고 있어 매각하려고 분할한 토지입니다. 그리고 자전거가 점유한 부지에 대하여 민원이 있어 자기가 점유한 부지 685-736을 매수하고자 신청한 것입니다.
- 0 0 0  
(위원) 어떻게 그 당시에 이렇게 분할을 했는지요?
- 재산운용1팀장  
0 0 0 뒤쪽 부분은 서울숲 공원입니다. 저 685-390과 685-736은 서울시 소유 토지입니다. 685-390을 분할한 이유는 공원 후문 출입구쪽으로 사용되고 있기 때문에 토지 지목은 대지로 되어 있지만 현황은 공원 출입구이고 도로입니다. 그래서 685-736 부분은 도로나 공원출입구로 사용될 부분이 아니어서 해당 부분만 분할한 것입니다.
- 0 0 0  
(위원) 매각할 때 면적을 더 넓히면 안되나요?
- 0 0 0  
(위원) 사실 저희과에서는 다 팔았으면 했었으나 서울숲 측에서 통행로를 확보해 달라고 요청하여 점유부분만 분할을 했습니다.
- 0 0 0  
(위원) 거기는 골목길인 4m도로로 차로 접근하기가 어려워 출입구로 확보할 필요가 없어 보입니다.
- 재산운용1팀장  
0 0 0 세로 쪽으로는 관목이 공원과 일체화 되어 있어 같이 매각하기는 어려울 것 같습니다.
- 0 0 0  
(위원) 서울숲이라는 공원이 있는데 685-390부지를 공원으로 가지고 있을 필요가 없어 보입니다.
- 0 0 0  
(위원) 분할해서 매각하면 나머지 부분인 우리시 재산가치가 하락이 예상되므로 전체를 매각하는 것이 바람직한 것 같습니다.
- 재산운용1팀장 네, 위원님들의 여러 의견이 있으니까, 푸른도시국에 다시 의견조

0 0 0 회를 하고 검토 하겠습니다.

0 0 0 필지 분할은 누가 언제했나요?

재산운용1팀장 당초 이 부지는 독성승마훈련원의 일부로서 체육시설관리사업소에서  
0 0 0 관리하다가 2012. 5월 용돛P지한 재산입니다. 우리과는 전부 매각하  
려 했으나, 사실상 서울숲 진행 통행로로 이용되고 있어 동부공원녹  
지사업소에서 통행로 및 녹지사용부지로 사용을 요청하였습니다.

0 0 0 문제는 소유주가 서울시이고 공공의 이익을 위한 것도 아니고 개  
(위원) 인 한사람의 사익을 위한 민원 때문에 매각을 한다는 것은 걱정하지  
않는 것으로 판단됩니다.

재산운용1팀장 민원의 성격에 대해서 설명을 드리겠습니다. 자전거 대여소 본인  
0 0 0 이 민원을 제기한 것은 아니구요, 주변 사람들이 저 부분이 서울시  
시유지임을 알고 있었고 자전거 대여소가 점유하기 전에는 공간이  
비어 있어 자유롭게 이용하고 있었는데 점유한 이후 부터는 이용에  
불편을 겪어 일반 시민들이 민원을 제기한 것입니다. 이 민원은 자  
전거 대여소 영업을 못하게 하려는 것 같았습니다. 자전거 대여소  
때문에 계속 민원을 야기 시키니까 치우라고 했는데 자전거 대여소  
에서 오히려 민원이 계속 있다면 해당 부지를 매입하겠다고 나서서  
절차를 진행한 것입니다. 애초부터 자의로 부지를 매입하겠다고 한  
것은 아닙니다.

0 0 0 그렇다면 문제가 더 큰 것 아닌가. 주민들은 저 부지를 이용하고  
(위원) 싶어서 민원을 제기한 것인데 오히려 못하게 되는 것이잖아요.

재산운용1팀장 주민들은 해당 부지 공간이 비어 있어 자유롭게 사용하다가 자전  
0 0 0 거 대여소에서 자전거를 진열해 놓은 다음부터는 이용이 불편하다  
보니까 동부공원녹지사업소에 민원을 많이 넣은 것 같습니다. 동부  
공원녹지사업소의 판단은 이 부분이라도 팔고 나머지 부분은 빈땅으  
로 나두는 것이 사실상 주민이용 편익에 맞지 않을까 하는데요,,,  
다시 검토해 보겠습니다.

0 0 0 본 안건에 대한 의견을 종합하면 현재의 분할상태로 토지 매각을  
하게 되면 잔여토지의 재산가치 및 활용도가 낮아지고 주변 민원발  
생등 여러 가지 문제가 있으므로 수의매각 가격사정을 보류하고 매  
각에 대하여 재 검토하는 것으로 결정하겠습니다. 위원님들 다른 의

견 있으십니까?

0 0 0

다른 의견 없습니다.

《연번 15~16》 **시유 일반재산 수의매각 가격사정**

재산운용1팀장  
0 0 0

다음 가격사정건은 성북구 성북동 15-230, 231이고 지목은 도로입  
니다. 면적은 2필지 합해서 131㎡, 공시지가는 15-230이 ㎡당 2,320  
천원, 10-231은 ㎡당 2,500천원입니다. 기준가격은 각각 71,920천  
원, 250,000천원, 감정평가 산술평균액 104,470천원, 358,500천원으  
로 평가 평가되었습니다.

해당토지는 성북동 소재 성북초등학교 북측에 위치하고 있으며,  
제1종 전용주거지역으로 인근은 완경사의 고급주택 지대에 위치하고  
있습니다. 또한 표준지와 300미터 정도 북측에 위치해 있고 소유자  
가 15-230은 담장 및 대문, 15-231은 15-5의 정원으로 사용하고 있  
는 토지였습니다. 매수신청자의 토지와 매각대상 부지가 일체되어  
사용하고 있기 때문에 표준지와 가로조건, 접근조건 환경조건, 획지  
조건등이 비슷하다고 판단했습니다 그래서 획지조건을 수정하여 매  
각예정가격을 올렸습니다. 감정평가 산술평균액은 ㎡당 3,555천원  
이지만 개별요인을 조정하여 ㎡당 4,022천원 평당으로는 13,300천  
원으로 했습니다. 부동산 3군데를 확인했는데 보통 평당 12,000천  
원~15,000천원까지의 매물이 나오고 있다고 합니다. 거래사례는 고  
급주택지역서 거의 없었습니다. 결과적으로 저희가 13,300만원 정도  
면은 도로부지였던 점을 감안 할 때 가격은 적정하다고 판단하고  
있습니다.

0 0 0  
(위원)

재일 위에 있는게 15-231이 맞나요, 현재 도로라인이 어떻게 되어  
있나요?

재산운용1팀장  
0 0 0

도로라인은 막혀 있고 대문하고 안쪽 벽으로 되어 있고요, 아랫  
부분 15-230은 대문으로 막아놓고 정원으로 사용하고 있었습니다.

0 0 0                    저는 이해관계인이 생길까봐 그러는데요. 15-152는 이번 매각과  
(위원)                    관련이 없나요?

재산운용1팀장            이 근처 집들이 일가족이여서 이해관계가 생길 여지가 없는 것으로  
0 0 0                    판단하고 있습니다. 15-230, 15-231 부지는 이미 점유해서 사용하는  
                              것으로 매각이 가능하고 인접 소유자에게도 모두 포기를 받았습니  
                              다.

0 0 0                    15-231은 15-5 소유자가 사가는 것이고 15-230은 15-4호 소유자가  
(위원)                    사는 것이지요.

재산운용1팀장            네, 그렇습니다.  
0 0 0

0 0 0                    만약에 상기 토지를 매입하여 대지로 지목 변경을 한다면 15-5가  
(위원)                    도로가 없는 맹지가 되어 도로 접근이 불가능한 것 아닌가요?

재산운용1팀장            맹지가 되는 것이 아니고 15-230 앞에 통로가 되어 있어 통행이  
0 0 0                    가능합니다.

0 0 0                    15-230은 무엇으로 쓰이고 있나요?  
(위원)

재산운용1팀장            측벽에다 대문으로 올라가는 계단을 사용되고 있습니다.  
0 0 0

0 0 0                    매각가격에 대한 것은 어떤가요?  
(위원)

재산운용1팀장            저희가 제시하는 가격은 제3안(개별요인 조정금액+수수료)이고 이  
0 0 0                    것은 감정평가 최고액 보다 높아 적정하다고 판단하고 있습니다.

0 0 0                    매각가격은 적정한 것 같습니다.  
(위원)

0 0 0                    여러 위원님들의 의견을 종합한 결과 성북동 5-230, 5-231 매각가격  
                              가격사정은 재산관리관이 제시한 제3안(개별요인 조정금액+수수료)  
                              으로 가결하겠습니다.

                              장시간 수고 많으셨습니다. 이상으로 2012년 제8차 공유재산심의  
                              회를 마치겠습니다. 감사합니다.

간 사            재산정책팀장            최 대 봉