

문서번호	도시제조업지원센터추진팀29
보존기간	준영구
결재일자	2017.04.17.
공개여부	공개
방침번호	대표이사 방침 제(99)호

★담당	팀장	실장	대표이사
김기범	정상영	문구선	04/17 주형철
협 조	검사역 예산기획		문종현 임정은

2017년도 도시제조업지원센터 조성
부동산 매매계약 체결

도시제조업지원센터추진팀

주요사항 요약보고

가. 건물 현황

- 소재지 : 서울시 성동구 성수동 2가 277-34 (아차산로 17길 9)
- 규 모 : 토지 면적 559m²(약 169평) / 건축물 연면적 599.6m² (약 182평)

나. 협상결과 및 매매계약 내용

구 분	매도인 요구	(SBA)매수인 요구	최종협상
매매대금	62억원 (평당 36,686천원)	58억원 (평당 34,319천원)	60억원 (평당 35,502천원)
대금지급율	계약금 10% 중도금 30% 잔금 60%	계약금 10% 중도금 20% 잔금 70%	계약금 10% 중도금 30% 잔금 60%
지급약정일	계약금 (2017.4.17.) 중도금 (2017.4.25.) 잔금 (2017.5.25.)	계약금 (2017.4.18.~19.) 중도금 (2017.4.27.) 잔금 (2017.5.30.)	계약금 (2017.4.18.~19.) 중도금 (2017.4.25.) 잔금 (2017.5.25.)
계약체결일	2017.4.17.	2017.4.18.	2017.4.18.
특약사항	특고압변전시설 미처리 공장시설(폐기물)처리	특고압변전시설 처리 공장시설(폐기물)처리	특고압변전시설 처리 공장시설(폐기물)처리

- **매매계약 대금 산정 방법 등 법률검토** : SBA 자문변호사 (김혜란)
 - 협의매입에 해당 하여 거래실례가격 등을 고려하면 충분하며 합리적 범위를 벗어나지 아니한 적정 매매대금을 협의 할 수 있음
- **매매대금 협상** : 60억원 ~60.5억원 협상 추진
 - 매도인 요구 매매가 총액 1.5억~2억원 감액 / SBA 요구 매입 대금 2억원~2.5억원 증액
 - ⇒ '16년 성수동 1,2가 실 주요 매매거래가 평균 평당 44,783천원 (9건기준) 되었으며, '17년 성수동 2가 실매매거래가 평당 45,869천원 거래, 매입대상 부동산 근접거리 (우방향 10M 이내) '12년 실매매거래 가격 평당 34,998천원
 - ⇒ 매도인 특고압변전시설 철거비용 부담시 약 20,000~30,000천원 소요비용 감안
 - ⇒ 전문가의견 성수지역 준공업지역 특성 및 복합문화카페조성, 등의 호재 **향후 50,000천원 이상 형성**

다. 기타 현안

- 중개보수는 거래가액의 법정요율 0.9% 이내로 계약체결 후 협의를 통하여 지급

라. 향후 일정

- 건물명도 완료 : ~ 5.29.
- 공간구성 및 운영컨설팅 : 04.20. ~ 5.20.
- 설계 및 인테리어 공사 : 05.30. ~ 9월중
- 운영 개소 : 9월중 ~ 10월초

I 그 동안 추진경위

- 1) 부동산 매매계약을 위한 협상완료 및 서울시 보고: 2017.04.14
 - 내부방침 및 서울시 공문 송부
- 2) 부동산 매매계약을 위한 1차 협상 협상결과 및 추가협상계획 : 2017.04.14
 - 내부방침 및 서울시 공문 송부
- 3) 부동산 매매계약을 위한 1차 협상 : 2017.04.13
- 4) 부동산 감정평가 결과 : 2017.04.13
- 5) 부동산 매매계약 가액산정 방법 등에 관한 법률 검토 : 2017.04.13
 - 재산취득에 관하여 서울특별시가 준수하여야 하는 법령 및 조례 적용 여부
 - 감정평가액의 산술평균 가액을 초과하는 가액으로 매입 적정 여부
- 6) 서울시 매입 대상 부동산 추진 사항 공문 송부 : 03.30
 - 그 동안 추진사항 및 매매약정체결, 지급
- 7) 도시제조업지원센터 조성 매입대상 부동산 매매약정금액 지급 : 03.30
 - 매매약정 지급금액 : 60,000,000원
- 8) 도시제조업지원센터 조성 매입대상 부동산 매매약정 체결 : 03.29
 - 대표이사 3.29 : 매매약정 체결
- 9) 도시제조업지원센터 조성 대체 결정건물 타당성 검토 자문위원 개최 : 03.27
 - 자문위원 전체 5명 '적합' 검토 의견 → 최종 매입 행정절차 추진
- 10) 도시제조업지원센터 조성 대체 결정건물 매입 / 매도의향서 작성 : 03.23
 - 대체 매입대상 건물 확보를 위한 사전 행정절차
- 11) 도시제조업지원센터추진팀 현안 보고 (건물결정) : 03.22 ~ 23
 - 대표이사 3.23 : 대체건물 결정
 - 서울시 경제정책과장, 3.22 : 현장답사를 통한 최종 의사 결정
 - ※ 대체건물 사전 조사지역 총 9개 중 1개소
- 12) 서울시 업무협의 결과 보고 : 03.10.
 - 기존 매입대상 건물 추진경위 및 결과 등
- 13) 2017년도 도시제조업지원센터 사업계획서 : 02.20

※ 도시제조업지원센터 부동산 매입을 위한 그 동안 세부 추진경위 첨부 참조

1 부동산 현황

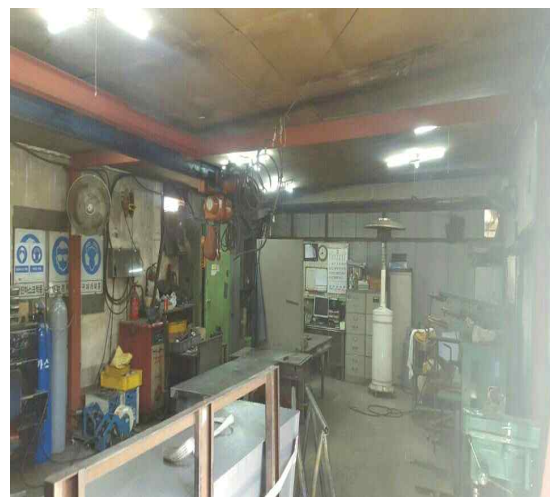
- 소재지 : 서울시 성동구 성수동 2가 277-34 (아차산로 17길 9)
- 소유주 : 김귀연 (***** 1*****)
- 규 모 : 토지 면적 559m² (약 169평) / 건축물 연면적 599.6m² (약 182평)
 - 지상 1층, 지상 2층 : 공장, 사무실, 기숙사 시설
- 기 타 : 준공업지역 (건폐율 60% 이내, 용적율 400% 이내)



<외부전경>



<내부전경 1>



<내부전경 2>

□ 부동산 매매계약 가액산정 방법 등에 관한 법률 검토

- **법률자문** (SBA자문변호사 김혜란, 서울시 7년 근무)

질의 1) 귀원의 재산 취득에 관하여 서울특별시가 준수하여야 하는 법령 및 조례 등이 적용되어야 하는지 여부

※ **자문답변**

⇒ 귀원의 이 사건 부동산 취득 시 계약 내용에 관한 사항은 『지방자치단체 출자·출연 기관의 운영에 관한 법률』, 동법 시행령 및 『서울특별시 출자·출연 기관의 운영에 관한 조례』, 『서울특별시 재단법인 서울산업진흥원 설립 및 운영 조례』 등에 규율된 바가 없고, 『공유재산법』 등 지방자치단체인 서울특별시에 적용되는 법령은 귀원에 적용이 없다고 볼 것입니다.

⇒ 다만 귀원은 서울특별시로부터 출연을 받은 기관으로서 서울특별시의 사무에 준하는 공정성과 합리성을 기하여 업무처리를 하고자 하는바, 이 사건 부동산 매매계약 대금결정 등에 관하여 ‘공유재산법’ 등을 참고한다는 전제 ‘**협의매입**’에 해당하므로 이 사건 매매대금은 협의에 의하여 결정되는 것이고, 귀원은 인근지 **거래실례 가격, 공시지가 등을 고려하면 충분하다고** 할 것입니다.

질의 2) 감정평가액의 산술평균 가액을 초과하는 가액으로 이 사건 부동산을 매입하는 것이 적정한지 여부

※ **자문답변**

⇒ 즉 귀원은 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 체결함에 있어 감정평가액의 산술평균 가액을 기준으로 하여 매도인과 매매대금을 협의하되, 반드시 산술평균 가액이나 그 이하를 매매대금으로 정하여야 하는 것은 아니고, 매도인 측에서 위 산술평균 가액을 초과하는 액수를 요구하는 경우 합리적 범위를 벗어나지 아니하는 한 적정한 매매대금을 협의할 수 있다고 사료됩니다.

□ **성수동 1.2가 주변 주요 실매매거래 내역** (대법원 인터넷 등기소 출처)

- ‘16년 성수동1.2가 실매매가 평균 평당 44,783천원 (9건 기준)
- ‘17년 성수동 2가 실매매가 평당 45,869천원
- 매입대상 부동산 입접거리 (10m이내) ‘12년도 실매매가 평당 34,998천원

□ **매입 대상 부동산 감정평가 결과**

(단위 : 원)

구 분	(주)미래세한감정 평가법인 (A)	(주)감정평가법인 대일감정평가 (B)	계 (C) (A+B)	평균산출가 D=(C/2)
토 지	5,863,910,000	5,657,080,000	11,520,990,000	5,760,495,000
건 물	75,621,610	79,465,710	155,087,320	77,543,660
계	5,939,531,610	5,736,644,710	11,676,077,320	5,838,038,660
계약기간	‘17.4.10~13	‘17.4.11~14		

□ 1차 협상

○ 일 시 : 2017.4.13.(목), 15:00

○ 참석자 : 총 5명

- 매도인 : 건물주 (김귀연), 개업공인중개사 (정승권 대표)

- 매수인 : SBA (정상영 팀장, 김기범 책임), 개업공인중개사 (김태윤 대표)

○ 결 과

1) 미 협의 사항

구 분	매도인 요구	매수인 요구
매매대금	62억원	58억원
대금지급율	계약금 10%, 중도금 30%, 잔금 60%	계약금 10%, 중도금 20%, 잔금 70%
지급약정일	계약금 (2017.4.17.) 중도금 (2017.4.28.) 잔금 (2017.5.29.)	계약금 (2017.4.18.) 중도금 (2017.4.27.) 잔금 (2017.5.30.)
특약사항	공장시설 처리	변전시설 및 폐기물 일체 철수

2) 협의 사항 : 계약 일반 및 특약사항

□ 최종 협상

○ 일 시 : 2017.4.14.(금), 15:00

○ 참석자 : 총 4명

- 매도인 : 개업공인중개사 (정승권 대표) 및 건물주 (위임장)

- 매수인 : SBA (정상영 팀장, 김기범 책임), 개업공인중개사 (김태윤 대표)

○ 협상결과

구 분	매도인 요구	(SBA)매수인 요구	최종협상
매매대금	62억원 (평당 36,686천원)	58억원 (평당 34,319천원)	60억원 (평당 35,502천원)
대금지급율	계약금 10% 중도금 30% 잔금 60%	계약금 10% 중도금 20% 잔금 70%	계약금 10% 중도금 30% 잔금 60%
지급약정일	계약금 (2017.4.17.) 중도금 (2017.4.25.) 잔금 (2017.5.25.)	계약금 (2017.4.18~19.) 중도금 (2017.4.27.) 잔금 (2017.5.30.)	계약금 (2017.4.18~19.) 중도금 (2017.4.25.) 잔금 (2017.5.25.)
계약체결일	2017.4.17	2017.4.18	2017.4.18
특약사항	특고압변전시설 미처리 공장시설(폐기물)처리	특고압변전시설 처리 공장시설(폐기물)처리	특고압변전시설 처리 공장시설(폐기물)처리
매매계약서	-	-	매매계약서

□ 부동산

○ 소재지 : 서울시 성동구 성수동 2가 277-34 (아차산로 17길 9)

○ 규 모 : 토지 면적 559m² (약 169평) / 건축물 연면적 599.6m² (약 182평)

□ 주요 계약내용 : 부동산 매매계약서 첨부 참조 ※ SBA 자문변호사 자문 완료

구 분	계약내용
매매대금	총 6,000,000,000원 - 건물에 대한 부가가치세는 잔금지급시 별도 건물가액의 10%(7,754,366원) 지급
계약금	○ 금 액 : 600,000,000원 - 기 지급한 매매약정금 60,000,000원 포함이며, 계약체결 후인 2017.4.19. 이내 지급 ○ 지급율 : 10% ○ 지급약정일 : 2017.4.19. 이내 지급
중도금	○ 금 액 : 1,800,000,000원 ○ 지급율 : 30% ○ 지급약정일 : 2017.4.25
잔 금	○ 금 액 : 3,600,000,000원 ○ 지급율 : 60% ○ 지급약정일 : 2017.5.25
조 항	○ 매매대금 지급방법, 소유권 이전, 제한물권 등의 소멸 ○ 지방세, 계약의 해제, 채무불이행과 손해배상 ○ 위험부담 ○ 중개보수
특약사항	○ 건물 부분 가액에 대한 부가가치세를 지급한다 (토지는 부가가치세 면세임) ○ 부동산에 설정된 근저당권 및 기타 제한물권 등에 관한 등기부상 표시 말소 등 ○ 매매대금을 부동산에 설정된 근저당권의 피담보채무를 변제하는데 우선 충당 등 ○ 잔금 지급일 전까지 부동산 명도 완료 (시설 및 폐기물 등) 및 처리비용 부담 ○ 본 계약서에 기재되지 않은 사항은 민법 등 관련 법률 규정, 일반 부동산 거래 관례에 따른다

□ 부동산 중개수수료

○ 중개사 : 김앤조공인중개사사무소 (김태운 대표)

※ 2017년 도시제조업지원센터 사업계획 방침 (대표이사 방침 제44호, 2017.02.20.)

○ 수수료 : 거래가액의 법정요율 0.9% 이내로 계약체결 후 협의를 통하여 지급

○ 지급방법 : 매도인과 매수인이 중개 의뢰한 공인중개사에게 각각 중개보수 지급

III 소요예산

□ 소요예산 : 금 오십구억사천칠백칠십오만사천삼백육십육원정 (₩5,947,754,366)

○ 산출내역

(단위 : 원)

구 분		산 출 내 역	금 액
I. 매매금액	계약금 (10%)	- (총 매매대금 6,000,000,000원 × 10%) - (기지급 매매약정금액) ⇒ 600,000,000원 - 60,000,000원	540,000,000
	중도금 (30%)	- 총 매매대금 6,000,000,000원 × 30%	1,800,000,000
	잔금	- 총 매매대금 6,000,000,000원 × 60%	3,600,000,000
소 계			5,940,000,000
II. 건물가액 부가가치세		- 감정평가 건물가액 산술평균가에 10% ⇒ 77,543,660×10%	7,754,366
소 계			7,754,366
합 계			5,947,754,366

- 첨부 : 1. 부동산 매매계약서 1부
2. 부동산 매매계약을 위한 협상확인서 각 1부
 3. 부동산 매매계약을 위한 협상결과 (내부) 및 보고 (서울시) 등 각 1부
 4. 부동산 매매계약을 위한 법률자문서 각 1부
 5. 매입대상 부동산 인근지역 (성수동 1,2가) 실매매거래 내역서 1부
 6. 감정평가 보고서 각 1부
 7. 부동산 매입을 위한 추진경위 1부.
 8. 기존 매입대상 부동산 관련 자료 각 1부