학교법인 중앙학원 매각물건에 대한 안내문

학교법인 중앙학원

1. 매각 배경

○ 본 안내문은 ‘학교법인 중앙학원(부산과학기술대학교)’에서 ‘부산광역시 사상구 모라동 ’ 소재의 토지의 매각을 위해 작성한 내용입니다.

- 매각 대상 물건은 ‘부산광역시 사상구 모라동 산93번지 등 10필지’에 소재한 임야 및 대지 입니다.
- 학교법인 중앙학원은 해당 토지의 소유자이며, 재산 활용 계획이 변경됨에 따라 보유 부동산 매각을 추진하고자 합니다.

2. 매각 주관

○ 본 건의 거래에 대한 사항은 학교법인 중앙학원이 주관합니다.

3. 매각 구조

○ 본 건은 매각부지 전부를 **일반경쟁입찰**하는 방식입니다.

- 학교법인 중앙학원은 ‘사립학교법’에 의한 학교법인으로 관련 법령에 의해 보유 부동산의 매각은 공개매각으로 진행하여야 합니다.
- 학교법인 중앙학원은 관련법을 준수하고, 절차의 공정성 및 투명성을 기하고자 해당 매각절차를 공개 매각방식으로 진행할 것입니다.

4. 매각 물건 개요

○ 토지개요

구 분	내 용	비 고
소유주	학교법인 중앙학원	
소재지	부산광역시 사상구 모라동 산93 등 10필지	
예정가액	일금일백칠억오천팔백오십팔만팔천원(₩10,758,588,000.) 이상	
담보내역	해당 없음	

○ 토지의 이용정보

- 토지이용계획

구 분		토지이용계획	
Ⓐ	산93	국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 지역 · 지구 등	자연녹지지역, 도로(접함) 전기공급설비(저촉)
		다른법령등에 따른 지역·지구 등	가축사육제한구역, 소하천구역, 상대보호구역, 역사문화환경보존지역
	산93-19	국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 지역 · 지구 등	자연녹지지역, 도로(접함)
		다른법령등에 따른 지역·지구 등	가축사육제한구역, 상대보호구역
	산93-20	국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 지역 · 지구 등	자연녹지지역, 도로(접함)
		다른법령등에 따른 지역·지구 등	가축사육제한구역, 상대보호구역
	산93-22	국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 지역 · 지구 등	자연녹지지역
		다른법령등에 따른 지역·지구 등	가축사육제한구역
	산93-23	국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 지역 · 지구 등	자연녹지지역
		다른법령등에 따른 지역·지구 등	가축사육제한구역, 상대정화구역
	155	국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 지역 · 지구 등	자연녹지지역
		다른법령등에 따른 지역·지구 등	가축사육제한구역
	156	국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 지역 · 지구 등	자연녹지지역
		다른법령등에 따른 지역·지구 등	가축사육제한구역
Ⓑ	70-10	국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 지역 · 지구 등	자연녹지지역, **사회복지시설**
		다른법령등에 따른 지역·지구 등	가축사육제한구역
	70-11	국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 지역 · 지구 등	자연녹지지역, 도로(접함), **사회복지시설**
		다른법령등에 따른 지역·지구 등	가축사육제한구역, 상대보호구역
	70-14	국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 지역 · 지구 등	자연녹지지역, **사회복지시설**
		다른법령등에 따른 지역·지구 등	가축사육제한구역

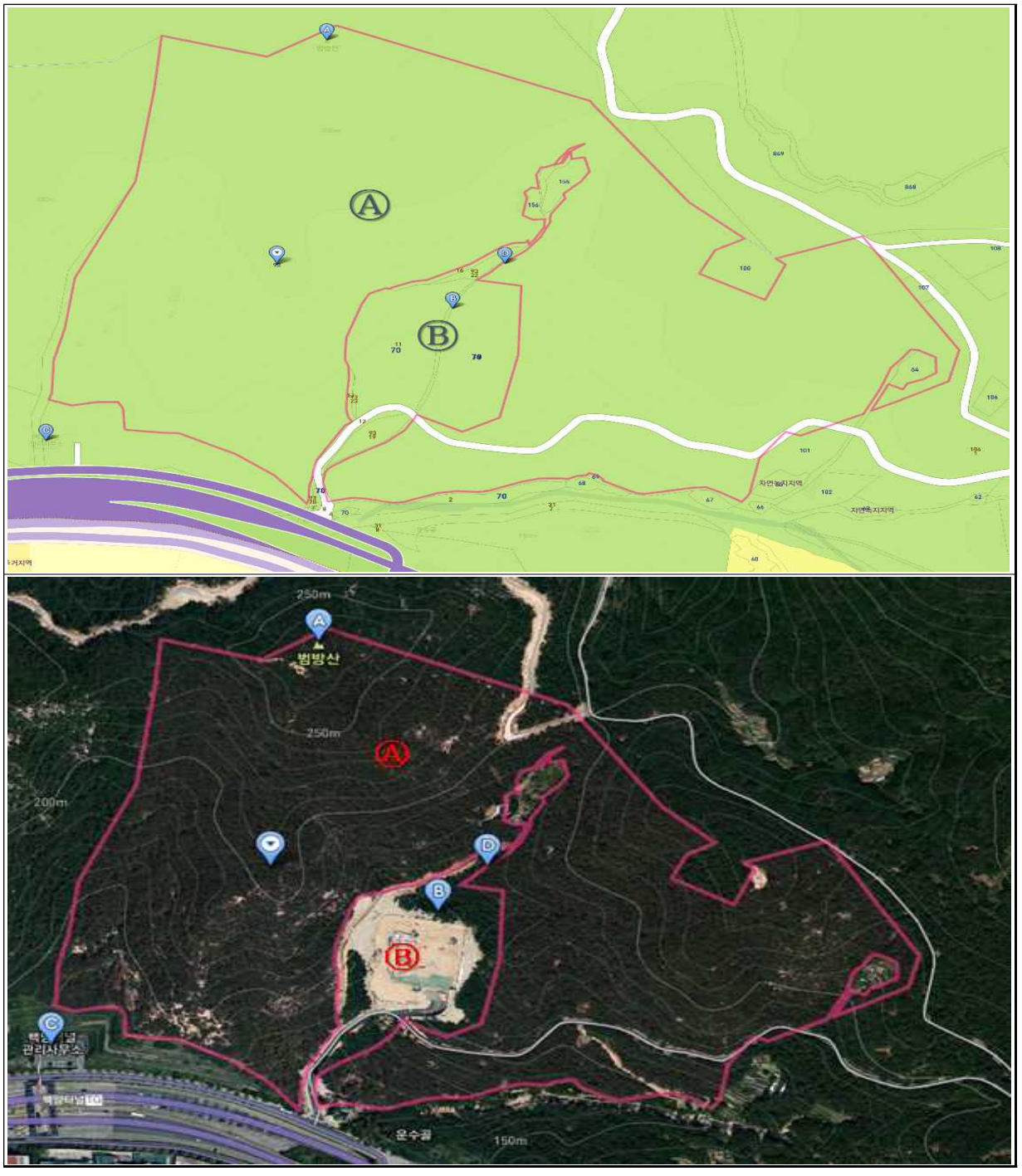
○ 이용현황

- 해당 토지는 Ⓐ임야가 Ⓑ대지를 감싸고 있는 형상를 보이고 있으며

· Ⓐ 임야는 남서하향 경사지대에 위치한 부정형 토지,

· Ⓑ 대지는 남서하향 경사지대에 위치한 부정형 토지로서, 대체로 평탄한게 조성된 나대지입니다.

[토지 현황]



[토지 현황 - 2]



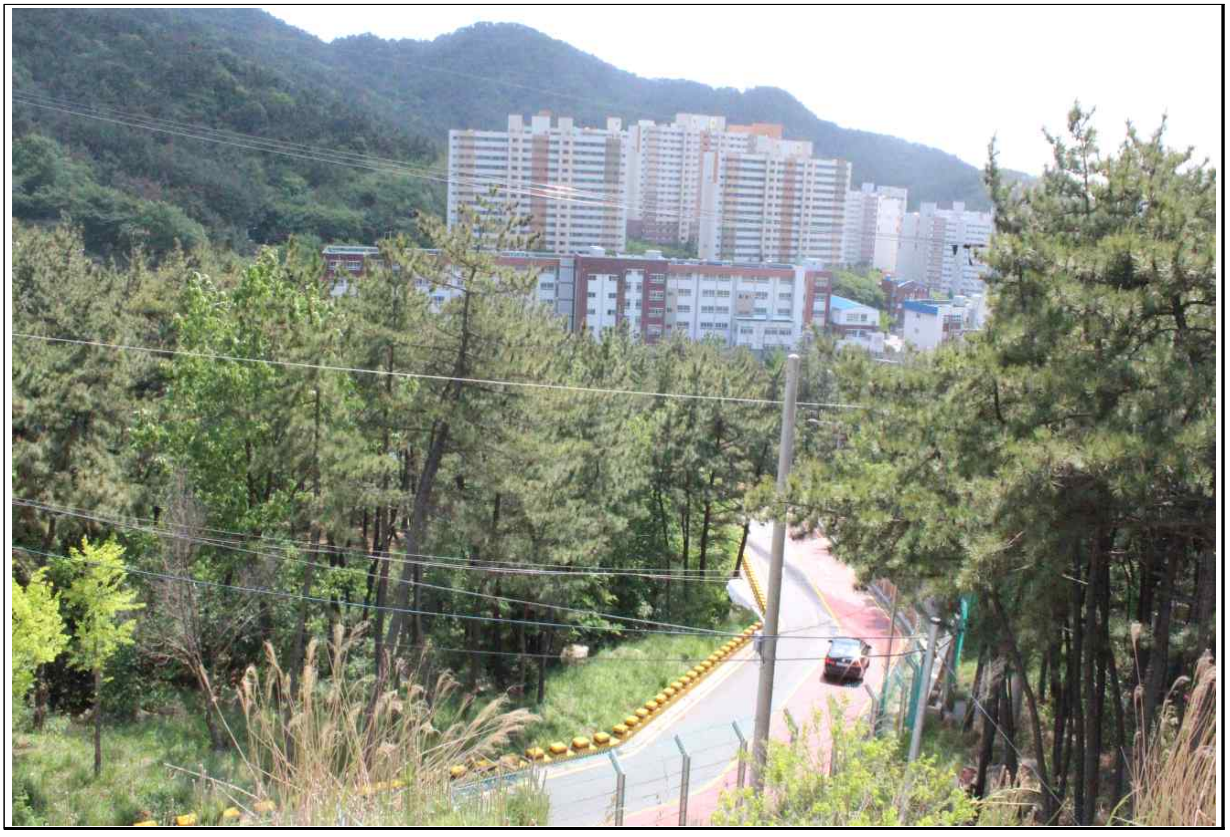
- 본 건 -

[토지 현황 - 3]



- 본 건 -

[토지 현황 - 4]



- 본 건에서 내려다 본 전경 -

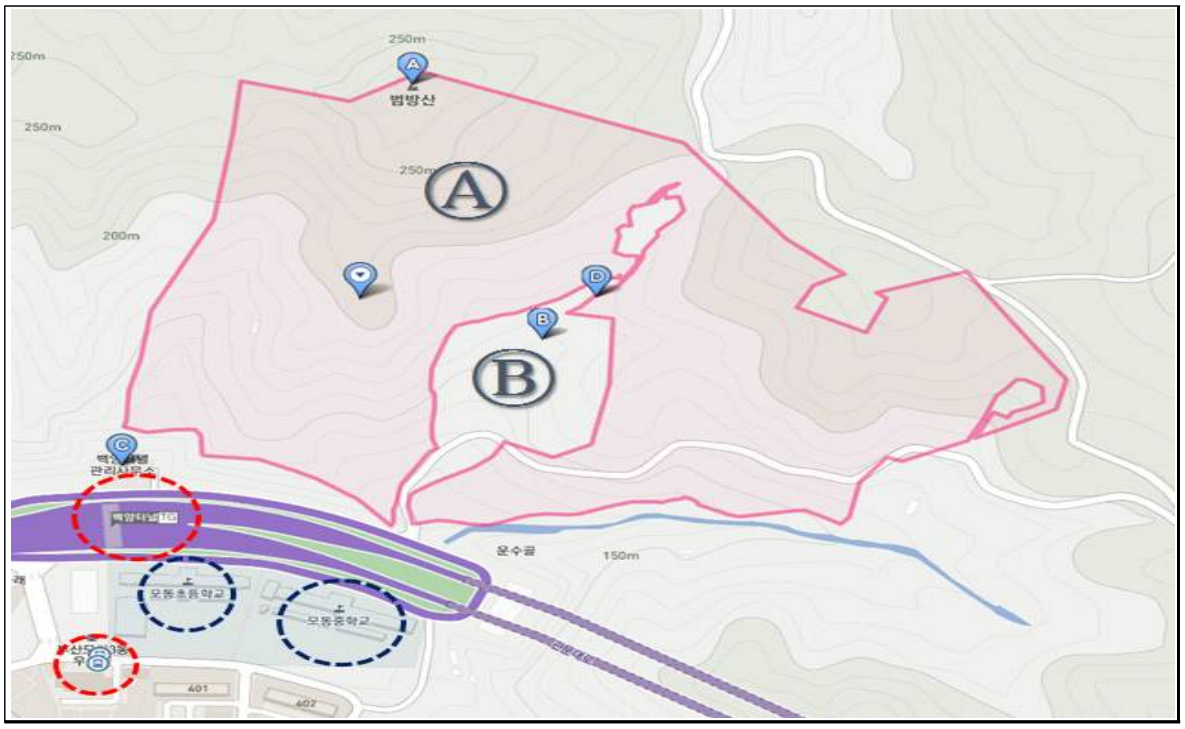
○ 개별공시지가 추이

- 해당지역의 개별공시지가의 추이는 다음과 같습니다.

연 도	산93	산93-19	산93-20	산93-22	산93-23	155	156	70-10	70-11	70-14	비 고
2019	8,280	9,210	8,860	8,860	8,860	39,300	39,300	245,600	245,600	245,600	
2018	8,280	9,210	8,860	8,860	8,860	39,300	39,300	224,100	224,100	224,100	
2017	7,770	8,650	8,320	8,320	8,320	35,500	35,500	198,200	198,200	198,200	
2016	7,470	8,310	7,990	7,990	7,990	34,700	34,700	179,700	179,700	179,700	
2015	7,300	8,200	7,890	7,890	7,890	33,800	33,800	173,200	173,200	173,200	
2014	7,200	7,860	7,560	-	-	32,500	32,500	14,300	14,300	2,400	

- **Ⓐ지역**의 공시지가는 매년 소폭 인상되었으며, 산93번지를 분할하여 조성된 **Ⓑ지역** 대지는 **지목 변경**(임야→대지) **이후 공시지가가 대폭 인상되었습니다.**

○ 교통입지



※ 자료 출처 : 다음(Daum) 지도

- 해당 건은 부산광역시 사상구 모라동 소재 ‘모동초등학교’ 북동측 인근에 위치하며 부근은 임야 등으로 형성된 시가지 주변 임야지대입니다

[차량 진입로 현황]



- 해당 건 까지 제반 차량 출입 가능하며, 인근에 ‘백양터널 톨게이트’, 시내버스정

류장 등이 소재하여 제반 교통사정은 양호한 편입니다.

○ **도시계획에 따른 주요 행위 재한 사항**

- 해당 물건은 **2009년 3월 24일 도시계획시설사업으로 지정** 및 실시계획인가(부산광역시 사상구 고시 제2009-34호)를 득한 후 2015년 5월 7일 준공검사를 득한 **사회복지시설 부지**입니다.

[도시계획 현황]



* 자료출처 : 도시계획정보서비스(UPIS)

5. 학교법인 보유 부동산의 특징

○ 부동산 매매 및 근저당 등의 제한

- 학교법인은 비영리법인으로 보유재산 중 일부에 대해서는 관할청의 매각승인이 필요합니다. 부동산은 학교법인의 기본재산으로 사립학교법에 의거 주무관청(교육부)의 인가를 받아야만 매각이 가능합니다. 주무관청의 인가 없이 매매된 물건의 계약은 무효가 됩니다. 따라서 매매계약전 주무관청의 인가여부가 매우

중요합니다.

- 본 매각물건은 2019년 4월 3일자로 교육부의 매각 허가 승인을 받아 현재 매매가 가능합니다.
- 주무관청인 교육부는 매각에 대한 허가시 최소 받아야 할 금액을 제시하였습니다. 매각 물건에 대해 해당 가격이하로 가격이 제시될 경우 매각 자체가 불가능하거나 매각에 대한 재허가를 받아야 할 수 있습니다.

6. 문의처

○ 기타 해당 물건에 대해 문의사항이 있으시면 아래의 연락처로 연락주시기 바랍니다.

- 학교법인 중앙학원 사무국 팀장 송상훈
  (051-330-7035 / 010-5583-8988, songsh@bist.ac.kr)