

서울토지지원리츠 토지임대부 사회주택 토지제안형(SH제안형) 공모지침서

본 토지제안형(SH제안형) 공모에 선정된 사업지는 서울토지지원2호리츠와 토지임대차계약이 체결될 수 있으며, 계약시기가 다소 늦춰질 수 있음을 알려드립니다.

최초공지 : 2020. 05. 20. [수]

(주)서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사
[자산관리회사 : 서울투자운용주식회사]

제1장

지침개요

제1조 (지침목적)

- ① 본 지침은 「서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」(이하, “사회주택 조례”)에 따라 (주)서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사(이하 “토지지원리츠”)가 매입하는 사업대상지에 대해 공모하는데 필요한 사항을 정한다.
- ② 선정된 토지 제안자가 제안하는 토지가 향후 “토지지원리츠”에 매입 선정이 될 경우 “서울투자운용(주)”는 본 사업의 자산관리회사(AMC)로 사업대상지 선정 관련 제반업무를 위탁받아 수행한다.

제2조 (용어정의)

이 공모에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

- ① “토지지원리츠”라 함은 주택도시기금과 서울주택도시공사가 출자한 부동산투자회사(이하 “리츠”라 한다)로 사회주택 사업수행을 위해 토지를 임대하는 토지소유자를 말한다.

제3조 (사업목적)

본 사업은 주거관련 사회적 경제주체가 토지를 임차 후 사회주택 사업을 수행하도록 하여 청년, 신혼부부 등이 안정적으로 장기간 거주할 수 있는 임대주택을 시세 이하의 저렴한 임대료로 공급하고 창의적인 커뮤니티 시설을 공급함으로써 지역사회에 기여하는 것을 목적으로 한다.

제4조 (제안 대상지)

- ① 사회주택 사업의 제안대상지는 서울시 전역으로 하되 대중교통(버스·지하철)을 이용한 접근이 가능하여야 하며, 인접 도로의 폭은 3미터 이상으로 한다. 재정비촉진지구, 재개발구역 등 개발예정지와 정책 및 법률상 개발제한사유가 있는 사업지는 신청이 불가하다.
- ② 사업대상지는 리츠가 선정한 공인된 감정평가업자의 토지탁상감정평가액이 제안자가 제안하는 부동산 금액 이하일 경우 진행되며, 서울투자운용(주)의 사업분석에 의해 서울주택도시공사에 제안을 결정하게 된다.
- ③ 사업대상지는 리츠가 선정한 공인된 감정평가업자의 감정평가금액으로 매입한다. 사업대상지가 국유재산 관리법, 공유재산 관리법 등에 해당하는 경우는

해당 기관의 감정평가액으로 매입 가능하다.

④ 사업대상지의 건물평가액은 전체 감정평가액의 10% 이내 이어야 한다.

⑤ 사업대상지 선정이 되어 계약이 체결되면 중도금 납부 후 6개월 이내에 토지와 건축물에 관한 제한물권의 말소 등 완전한 소유권 이전이 가능해야 한다. 세입자 명도, 토지 지하에 폐기물이 매설된 경우 매도인 부담으로 처리하는 등 사업대상지에 사회주택 사업에 장애가 없는 상태로 매입이 가능하여야 하며 매입이 곤란한 경우 사업대상지 선정을 취소한다.

⑥ “공인중개사법” 제9조에 따른 중개업을 영위하는 자가 신청한 사업대상지가 서울주택도시공사가 제안하는 심사에 통과되어 대상지의 토지 및 건물을 매입하는 경우, 수수료는 총 매입하는 부동산 가격의 0.4%로 한다.

제5조(사업대상지 제안등)

① 토지와 건물을 포함한 감정평가액(이하 “매입가격”)으로 매입 제안하되 사업대상지 제안자는 매입가격 250억원 이내에서 제안할 수 있다. 다음 각 호의 경우 복수의 필지를 하나의 사업으로 신청가능하나 두 필지의 매입가격의 합이 250억원 이내여야 한다.

1. 연결된 복수의 필지
2. 연결되어 있지 않더라도 주차장법 제19조 제4항, 동법 시행령 제7조 제2항 및 해당 자치구 조례에 해당하여 해당 부지와 이격된 부설주차장 사용이 가능한 필지

예시) 도봉구에 위치한 대지로 직선거리 300m 이내에 위치한 2개의 필지 중 1필지는 사회주택을 건설하고 1필지는 부설주차장으로 사용

※ 서울특별시 도봉구 주차장 설치 및 관리조례

제25조 (부설주차장의 인근 설치) 직선거리 300m 또는 도보거리 600m

② 타상감정평가 결과 사업대상지의 감정평가금액이 250억을 초과하거나 토지주 요구 금액이 250억을 초과하면 사업을 신청할 수 없다.

제6조 (추진일정) 사업제안자 선정 일정은 다음과 같다.

① 2020년 토지제안형(SH제안형) 공모 공고 : 2020. 05. 20. (수)

② 질의 / 응답

1. 질의기간 : 2020. 05. 22. (금) ~ 2020. 05. 29. (금) 18:00까지

2. 답변기간 : 질의접수 후 7일 이내

- 질의는 지정 이메일(landreits@seoulreits.co.kr)로 접수

- 답변은 개별적으로 전자메일로 회신

③ 서울투자운용(주)에 타상감정평가 신청(의뢰)

1. 토지매입가 탁상감정평가 : 공모게시일로부터 2020년 07월 31일까지 매주
 금요일 18:00까지 신청자별 매주 최대5건

④ 신청서류 접수

1. 방법 : 지정 이메일(landreits@seoulreits.co.kr)로 접수
2. 서류 : 붙임 1, 2, 3

※ 사업대상지 진행여부는 이메일 및 유선으로 개별 통보 예정

제7조 (신청자격 및 방법)

- ① 사업대상지 제안자는 아래 각 호의 요건 중 하나를 충족하여야 한다.
 1. “공인중개사법” 제9조에 따른 중개업을 영위하는 자
 2. 제안하는 토지의 소유자 또는 소유자의 위임을 받은자

제8조(신청서류)

- ① 사업대상지 제안자의 제출서류는 <붙임1, 2, 3>으로 한다.
- ② 신청서류는 반드시 첨부된 내용으로 한다.

제9조(평가개요)

- ① 탁상감정평가 결과 사업대상지의 감정평가금액이 신청자의 요구금액 이하이거나, 리츠가 수신한 탁상감정평가금액으로의 매입을 신청자가 동의할 경우 사전검토를 진행할 수 있다.
- ② 사전검토는 서울투자운용(주)에서 규모검토 및 사업성 분석을 통해 서울주택도시공사에 제안여부를 결정한다.
- ② 서울주택도시공사는 서울투자운용(주)에서 제안 받은 부동산에 대해 내부 심의를 거쳐 평가위원회 심사에 산정 여부를 검토한다.

제10조(평가위원회 구성 및 운영)

- ① 서울투자운용(주) 및 서울주택도시공사는 사업대상지 제안서 등을 투명하고 공정하며 객관적으로 심의·평가하기 위하여 사업대상지 평가위원회(이하 “평가위원회”라 한다)를 구성·운영한다.
- ② 평가위원회의 위원은 사업대상지 제안서 등을 심의·평가하는 과정에서 알게 된 주요 정보를 누설하여서는 아니 되고, 서울시 또는 서울투자운용(주)은 심의·평가 전에 평가위원들로부터 보안각서를 징구할 수 있다.
- ③ 심사는 전체 평가위원 정수의 3분의 2 이상 출석으로 개최한다.
- ④ 사업대상지 제안자는 어떠한 방식으로든 본 공모의 평가위원회 위원(위원선

정 대상자를 포함한다) 등과 접촉 및 사전설명을 해서는 안 된다.

제11조 (사업대상지 선정)

- ① <붙임4>에 의한 평가결과 최종점수가 70점 이상인 사업제안자 중 최고 득점 순으로 매입 우선순위를 선정하고 선순위 사업대상지의 매입협상이 결렬되는 경우 후순위 사업대상지의 매입을 추진한다. 다만 적절한 후순위 사업대상지가 없는 경우에는 선순위 사업대상지만을 선정할 수 있다.
- ② 평가결과 동점이 발생한 경우에는 동점이 발생한 사업대상지 전부를 선정한다.
- ③ 사업대상지 선정이 취소될 경우 차순위 사업대상지를 선정할 수 있다.

제12조(기타사항)

사업대상지 선정 이후라도 리츠의 사정에 따라 매매조건, 대금납부 등이 일부 변경될 수 있다.

붙임 1**토지제안 탁상감정요청(필수)**

※ 별도 Excel 파일 형태로 제공

붙임 2**토지이용계획(토지이용규제정보서비스, 필수)**

※ PDF나 JPG 파일 형태로 자율 제출

붙임 3**매도의향서(선택)****<매도의향서>**

구 분	내 용
사업대상지	서울특별시 대치동 000-00, 000-00(총2필지)
사업대상지 면적	000 m ²
소유자	홍길동
매도 희망가	00억
희망 잔금일	매매계약후 6개월후 까지 가능
매매 조건	- 해당토지는 폐기물이 매립된 토지로서 매립된 폐기물을 매도자의 책임으로 제거한 후 매도할 것을 조건으로 하겠습니다.

소유자 : 홍 길 동 (인)

(주)서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사
귀하

* 해당서식을 기본으로 하되, 대상 물건 성격에 따라 자유롭게 구성가능합니다.
(단, 상기 서식 항목은 모두 포함되어야 합니다.)

붙임 4

평가기준 및 배점

구 분		평가항목	평가요소	배점한도
계				120
제 안 서 평 가	정량적 평가 (20점)	▪ 입지 적정성 (현장점검 결과)	- 대중교통 접근성, 일상생활 편의성 등 현장점검을 통한 주거지로서 적정여부 판단	20
	가감점 (정량)	▪ 사업대상지 위치	- 노원구, 도봉구, 강북구, 성북구	5
		▪ 매도의향서 제출여부	- 매도의향서 제출 시 가점	5
		▪ 토지가격	2%미만 4% 미만 6% 미만 8% 미만 8% 이상 2 4 6 8 10	10
			격차율(%) = (호가/감정평가추정액 - 1) x100	
	정성적 평가 (80점)	▪ 건축 · 인허가 난이도	- 향후 해당 사업지의 인허가 가능성 및 인허가 난이도 - 건설공사 난이도 - 그 밖의 건설 공사 및 인허가 관련 문제 발생 가능성	20
		▪ 법률 · 행정적 장애요인	- 사업대상지 매입에 따른 법률문제 난이도 - 법률문제 해결방안의 실현가능성 - 민원발생 등 장애요인	20
		▪ 사회주택 공급 적합성	- 사회주택 공급 효용 대비 매입가격 적정성 - 사업대상지 입지 대비 매입가격 적정성	20
		▪ 사업자 지원 가능성	- 예상 사업자 기준 사업성 검토의 적정성 - 해당사업지의 사업자 지원 가능성	10
		▪ 리츠 운영 적합성	- 리츠 기존 소유자산과의 적합성 - 리츠운영계획과의 적합성	10