

출장보고서

**뉴욕관광문화센터 건립사업
간이타당성재조사 뉴욕 출장보고서**

2010. 12. 30

KDI 공공투자관리센터

목 차

I. 출장의 개요	1
II. 주요 면담자 및 면담내용	2
III. 구체적 면담내용	3
IV. 뉴욕소재 한국문화원 및 외국문화원 운영 현황	12
V. 건물구입 대안 검토	28

I. 출장의 개요

- 사업명 : 「뉴욕관광문화센터 건립사업」 간이타당성재조사
- 출장목적 : 현장 답사 및 관계자 면담
- 활동내용 : 간이타당성재조사 수행을 위한 현장답사 및 관계자 면담
- 출장기간 및 장소 : 2010년 12월19일~12월24일(4박 6일), 뉴욕 맨해탄
- 출장자 : 장준경 전문위원, 여홍구 전문위원, 김세환 전문연구원

Ⅱ. 주요 면담자 및 면담 내용

일시	기관	방문 목적	주요 내용
12.19 (일)	총영사관	재경관 주재 회의 부동산전문가 2인 면담	-신축부지 문제점 (오염, homeless shelter) -리모델링 대상 건물 설명
12.20 (월)	뉴욕한국문화원	코리아센터 건립 추진현황 및 설계내용 설명	-문화원 운영현황 및 사업추진 의 필요성 -리모델링 대안 검토 내용
	신청사부지 답사	매입에 관여한 부동산 전문가 면담	-매입과정 청취
	부동산 답사	리모델링 대상 건물	-입지 및 가격 등 청취
12.21 (화)	오스트리아 문화원	관계자 면담	-좁은 부지에 고층 빌딩 신축 과정 및 좁은 공간 활용 청취
	스칸디나비아 문화원	관계자 면담	-5개국 공동운영과 식당 및 상점 운영방식 청취
	MCMA	관계자 면담	-신축 및 리모델링 과정 청취, PM의 중요성 강조
12.22 (수)	총영사관	총영사 면담	-신축부지의 문제점 우려
	Japan Society	답사	-민간이 운영
	스페인문화원	관계자 면담	-기존건물(문화재) 및 정원의 리모델링을 최소화하고 스페 인어 교육에 중점
	New Museum	관계자 면담	-독특한 설계 및 저렴한 마감재 사용
	삼우설계	설계 관련자 면담	-총사업비 증가 요인 설명

Ⅲ. 구체적 면담 내용

1. 총영사관 면담(김영목 총영사, 송병선 재정경제관)

□ 부지선정에 대한 문제점 검토

- 부지 위치는 맨해튼 32번가에 한국식당이 밀집한 코리아타운지역에서 2블록 떨어진 곳으로 맨해튼 중심가는 아니며 다소 한적한 지역임.
- 부지 옆에 뉴욕시에서 운영하는 Homeless Shelter가 있어 최적의 입지로 판단하기 다소 어려우나, 인근에 지하철역이 있어 접근성은 크게 나쁘지 않음.
- 부지선정 이유에 대해 문화원에서는 문화원건물 신축이 주변지역 문화시설 개발을 촉진하여 환경이 개선될 것을 기대하나 현재의 예산수준으로는 주변에 영향을 줄 만큼의 효과는 없을 것으로 예상됨.
- 코리아타운인 32번가의 한식당들과 멀리 떨어져 있어 문화원 이용이 저조할 수 있어 우려됨.
- 특히, Homeless Shelter는 부지매입전에도 인지한 사항으로 규모가 적어 큰문제가 안된다고 하나 중산층 등의 문화원 이용에 부정적 영향을 미칠 가능성이 큼.

□ 건물 신축시의 문제점 검토

- 뉴욕에서 건물의 신축 어려움을 감안할 때 구입을 통한 운영도 검토될 필요가 있음.

- 총영사관건물의 경우 신축건물이나 뉴욕시의 건축 인허가 승인 등의 문제로 완공하는데 매우 어려움이 따랐음.
- 특히 국내 사업비 산출시 시설부대경비에 포함되어 있지 않은 Instruction Cost를 계상할 필요가 있음. PM(Project Manager) 비용은 반드시 고려할 필요가 있으며, 사업의 성공적인 진행을 위해서는 유능한 PM을 선정하는 것이 중요함. PM의 역할은 사업진행에 있어 Supervisor하는 역할로 사업진행시 문제될 부분을 미리 검토해 줄 수 있음.
- 현재의 신축부지는 수십년간 주차장이 있던 지역으로 검사결과 토양이 오염된 것으로 판명된 만큼 오염토양 제거 등의 추가비용이 발생할 수 있음.
- 원활한 사업의 진행을 위해서는 수질오염 확인 및 건축허가가 가능 여부 등에 대한 사전 검토를 통해 사업진행 가능성 등을 확인하는 것이 사업진행의 전제조건으로 판단됨.
- 건물 신축시 위와 같은 문제점이 제기되는 바 기존의 건물을 구입하여 공연장 정도만 리모델링하여 사용하는 것도 방안으로 판단됨.

2. 부동산 전문가 면담(First New York 이순희, EASTERN Brown pak)

부지선정에 대한 문제점 검토

- 부지에 대한 기록을 살펴보면 'Garages and Gasoline stations'로 제시되어 있으며, 만약 과거에 Gasoline station으로 이용되었다면, 지하에 오일탱크에서 기름이 유출되어 토양오염이 심각할 수

있고, 더 심각할 경우 지하수를 오염시켰을 수 있어 막대한 비용의 증가로 문화원 건설 자체가 불가능해 질 수도 있음.

- 일부 용자를 통해 토지를 구매하였다면 은행에서 오염상황을 체크하였을 것이나, 본 토지는 현금으로 매입했었을 것이기에 이러한 오염에 대한 스크린이 안 된 것으로 판단됨. 이처럼 만약 토양 및 지하수의 오염이 확인될 경우 토지를 되팔기 어려울 수도 있음.
- 부지위치 또한 한인타운에 외곽에 위치하며, 주변에 마약 재활원 등 문화원이 입지하기 다소 좋지 않은 지역임. 또한 Flagship을 유치할 경우 주변 음식점과 마찰이 우려되고, 한국의 음식을 미국인에게 소개한다는 취지에 부합하기 위해서는 다소 midtown 쪽으로 위치가 올라오는 것이 좋을 것으로 판단됨.

□ 건설이외에 건물 임대 또는 매입 대안 검토 가능성

- 문화원신축 공사비는 평균 \$1,200square foot(이하 Sq.ft)수준이나, 일반적인 Office건물의 건설비(기초공사포함)가 \$700~\$900Sq.ft 수준임을 고려하면 사업비가 다소 큰 것으로 판단됨.
- 뉴욕에서 건물을 신축하는 것은 인허가 사항으로 인해 쉽지 않은 점을 고려하면 신축이외에 건물 임대 또는 매입을 통한 리모델링 대안의 검토도 필요할 것으로 판단됨.
- 임대 금액은 건물에 따라 상이하며 \$10~\$170Sq.ft 수준이나, midtown의 경우 \$40~\$50 수준으로 Lehman Brothers 사태 이후 임대료가 감소하여 저비용으로 렌트가 가능할 것으로 예상됨.

3. 뉴욕한국문화원(이우성 원장, 김미경 총무)

□ 건물신축의 필요성

- 한국문화원은 미국 동부지역 대상 한국문화 홍보 및 한미관계 우호증진을 위해 설립하였으며, 2,490Sq.ft 규모의 전시공간을 이용하여 본국·미주 동포 및 국제작가 전시회를 개최하고 있음.
- 최근 공간 수요의 폭발적인 증가로 2008년까지 갤러리코리아 공간을 전시회/콘서트/영화상영 공간 등으로 동시 활용해 관객 불만 고조됨.
- 이에 따라 2008년부터 영화 상영 공간을 Tribeca Cinemas 등 외부로 이전하였고, 현재 연 10회 이상 전시회를 개최하고 있으며 올해의 경우 200여명 이상이 전시공모를 신청하였으나 전시공간이 협소하여 신청자들의 일부 작품만을 전시하고 있으며, 단독 작품전이 아닌 여러 작가의 작품을 모아서 작품전을 진행하고 있음.
- 국악 등 음악회 또는 한국무용 관련 공연은 연 10회 이상 개최하고 있으나, 진행할 공간이 매우 협소하고 아래층이 병원이어서 원활한 진행이 어려움.
- 한국공연의 Test Bed 역할 필요성이 증가하고 있으며, 뉴욕 진출 본국 공연단의 Showcase 공간이 필요하나 현재 문화원의 여건으로는 이를 충족시키기에 한계가 있음.
- 특히 현재 한국문화원은 임대형태로 연간 한국문화원 예산인 약 20억원에서 임대료와 인건비가 약 10억 수준을 차지하고 있어, 신축시 임대료에 대한 비용을 추가적인 문화활동 지원 및 홍보에

투입할 수 있어 한국문화원의 운영에 있어 효율성을 기할 수 있을 것으로 예상함.

□ 부지선정에 대한 문제점 검토

- 토지가 매입된 맨해튼 32번가는 코리아타운이 있는 32번가와 같고, 두 블록 정도밖에 떨어져 있지 않아 한국을 의미하는 상징성이 있는 지역으로 판단됨.
- 물론 미국인 주류층의 접근성 향상을 위해서는 midtown 주변이 좋겠지만 예산제약의 상황에서는 현재 부지가 나쁘지 않다고 생각함.
- 토지오염은 토지매입 당시 토질검사를 통해 알고 있었으며, 토질 개선을 위한 비용을 고려하여 토지매입비용을 일부 할인 받은 것으로 알고 있음. 또한 맨해튼은 과거 많은 부분 연못과 늪지를 매립하여 만든 토지로 대부분 토양이 오염되어있는 것으로 알고 있으며, 지하수의 오염도 또한 다른 지역보다 다소 높은 것으로 알고 있음.

□ 기존건물 구입 후 리모델링 대안 검토

- 당시 토지를 매입하기 전에 건물구입을 통한 리모델링을 고려하였으나, 당초 예산제약을 초과함에 따라 토지매입을 통한 신축으로 방향을 설정함.
- 당시 예산으로 5층이상 건물은 구입이 불가능하였고, 1건이 존재했으나, 건축년도가 1900년대 초반으로 리모델링시 비용이 급증할 가능성이 커 검토 대상에서 제외함.

□ 한식 세계화 사업

- 한식 세계화 사업은 한국음식을 미국의 주류에 소개하고 보급하는 역할을 수행할 것이며, 신축 건물에 한식 강의실(조리실)이 예정되어 있어 향후 Cooking class를 운영할 예정에 있으므로 교육 목적의 한식세계화 사업은 함께 운영하는 것도 가능할 것으로 예상됨.
- 그러나 문화원의 경우 강의 및 전시 등을 모두 무료로 운영하여 뉴욕시로 부터 면세혜택을 받고 있으나 음식을 팔 경우 면세혜택을 유지할 수 없어 한식당 건설을 통한 한식 판매는 추후 협의가 필요한 사항으로 판단됨.

□ 관광공사 입주사유

- 신축건물 7층에 설계된 사무실은 관광공사가 입주할 예정이며, 1층의 한류체험관을 관광공사에서 활용하여 운영할 계획임.
- 문화원 예산으로 관광공사를 지원하는 것은 특성상 큰 무리는 없어 보이며, 본 사업의 이름이 문화원이 아닌 뉴욕관광문화센터로 된 이유에 문화원과 관광공사가 함께 입주하는 것도 한 가지 이유임.
- 두 기관의 기능이 유사해 함께 운영시 시너지를 발휘할 수 있을 것으로 판단됨. 이미 필리핀과 LA 등 의 경우 문화원과 관광공사가 함께 운영 중에 있음.
- 관광공사 입주에 대한 법적근거는 추후 제출하겠음.

4. 매입에 관여한 부동산 전문가 면담(levelgroup Young S.Park)

□ 토지 매입과정의 추진 경위

- 뉴욕관광문화센터 건립사업은 2004년 박양우원장 재임 중 사업을 착수하게 되었으며, 당초 임기 중 완료를 목표로 사업을 추진함.
- 이후 2007년 우진용원장과 함께 카네기홀 맞은편 규모 2600Sq.ft의 단독건물을 매입대상건물로 검토했으나, 당시 매매가가 2,000만불을 호가하였고, 당시 개보수비용이 약 3,000만불 수준으로 책정됨에 따라 비용이 기대 이상으로 커져 건물을 구매하진 못함.
- 2008년 송수근원장과 함께 건물구입을 위한 매물을 검토하였으나, 구입비가 약 3,000만불, 개보수 약 3,000만불 수준으로, 당초 예산을 초과함에 따라 건물구입이 아닌 건물신축을 위해 매입할 부지를 검토하기 시작함.

□ 매입된 토지의 오염문제 확인

- 맨해튼의 경우 비어있는 토지를 찾기 쉽지 않으나, 과거 주차장으로 사용되어온 토지가 매물로 나와 구매하게 됨.
- 당시 Garage로 사용됨에 따라 토질검사를 수행하였으며, Phase2까지 수행 후 매매하였음. 여기서 토지가 오염된 결과가 나왔으며, 이에 따라 당초 제시액인 1,850만불에서 1,580만불로 매매금액을 일부 할인 해줌.
- 그러나 이전에 Gas Station을 했었는지는 알 수 없음. Seller에게 토지의 사용내용을 요청하였으나 주유소에 대한 내용은 제시되어 있지 않았음.

5. 삼우설계(이건섭 소장, 권순우 본부장)

□ 공사비 증액 사유

- 당초 설계경기시 문광부에서 제시한 건축비 209억원 수준으로 추정공사비 내역서를 제출하였으나 지하층의 면적이 넓어지고 현상 설계의 성격상 예술적 요소가 가미되어 있어 세부 설계를 하는 과정에서 일부 공사비가 증액되었음.
- 사업비가 증액된 구체적 사유로는 오염토양 처리비용, 지하암반 및 지하철 소음 처리 비용발생 및 건물주변의 안전을 위한 차수벽설치 비용, 공법변경(흙막이, 커튼월), 우수관 변경 등에 따라 증액됨.
- 당초 컨셉설계의 견적을 의뢰하였을 때 \$1,700Sq.ft~\$1,800Sq.ft 수준으로 분석되었으며, 설계사에서도 비용절감을 위한 많은 노력을 경주하였음. 본 사업의 평균공사비는 \$1,146Sq.ft으로 공연장과 전시시설이 있는 문화원의 특성을 고려하였을 때 건설단가가 높다고 판단되지는 않음.

□ 매입된 토지의 오염문제 확인 및 사업추진 가능성 검토

- 현재 Phase2(시추를 통한 오염도 검사)까지 검토가 진행된 상태로 2공의 시추를 통해 토양 오염을 검토한 결과 20ft까지 오염된 것으로 분석되었으며, 이 결과를 뉴욕시에 제출하였음.
- 추후 Phase3인 토양오염 처리계획을 작성하여 제출할 계획에 있으며, 필요시 수질오염에 대한 검사를 추가로 할 의사가 있음.
- 이러한 오염토양 처리비용과 관련된 사업비를 정화처리업체 의견

을 고려하여 추가 반영하였으며, 현재의 비용투입정도라면 사업의 추진이 가능할 것으로 판단됨.

- Gas Station을 했었다는 언급에 대해 근거내용을 찾을 수 없었으며, 현재 매입부지는 1941년부터 주차장으로 이용되어온 것으로 확인하였음.

IV. 뉴욕 소재 한국문화원 및 외국 문화원 운영 현황

□ 한국문화원

- 연혁 : 1979년 12월 5일 개원
- 설립목적 : 미국 동부지역대상 한국문화 홍보 및 한미관계 우호 증진
- 위치 : 460 Park Avenue(57th St.), 6th Fl. NYC.
- 인원 : 본국파견 1명(원장), 현지직원 9명
- 사업추진 기본 목표

구분	내용
주재국내 한류 확산전파로 문화한국 이미지 고양	• 한국음식과 한국영화 등 한류 확산 가능성 분야 집중 추진
국내 공연예술 경쟁력 강화 집중 지원	• 뉴욕의 문화적 환경과 특성을 기반으로 우리 공연예술의 세계화 시험대로 적극 활용될 수 있도록 지원
동포 문화예술, 체육인 활동 지원	• 동포사회 문화정체성(Cultural Identity) 함양 및 문화 향유권 확대
국제 문화예술, 체육 관광 정보 수집	• 세계적 수준의 문화예술정책 수립에 필요한 정책정보 제공

• 예산 현황

단위:US(\$)

구분	2008년	2009년	2010년
경상운영비	1,395,860.65	1,488,428.77	1,660,824.24
사업비	2,304,922.17	424,292.71	488,262.30
계	3,700,782.82 (신청사 부지 구입비 포함)	1,912,723.48	2,149,086.54

• 2010년 주요 사업내용

구분	내용
<p>한국 문화·예술의 세계 진출 지원 사업</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 세계 진출 가능성이 높은 공연, 전시, 영화, 태권도 등의 문화콘텐츠 진출지원 • 국립무용단 국가 브랜드 ‘춤 춘향’ 링컨센터 공연(2월) • 뉴욕필 한인 단원 체임버 오케스트라 아웃리치 콘서트(3월) • 코리아 심포니 오케스트라 카네기홀 공연(6월) • 태권도 미 공립학교 정규 과목 진출 사업, 태권도 시범단 운영(6월)
<p>한국 문화 콘텐츠 진출 기반 조성</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 뉴욕문화원, 관광공사 및 AT뉴욕지사 등으로 한류진흥협의회를 구성하여 현지 오피니언 리더대상 홍보활동 전개 • 제1회 Asian Food Festival 참가(4월) • Taste of Korea 2010(11월) • 뉴욕을 한국문화 세계진출의 시험장(Test Bed)로 활용 • 전미공연예술박람회(1월) • 뉴욕패션위크 한국 패션문화 쇼룸(2월) • 뉴욕아시안영화제 한국영화 폐막작 상영(6월)
<p>한국소개자료 및 교육을 통한 한국문화 홍보</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 문화원 도서실 및 뉴욕 퀸즈 도서관 한국 소개 책자코너 상설 운영 • 한국문화소개 1만5천여 책, DVD, CD, 잡지 대여 및 지원 • 뉴욕, 뉴저지 공공도서관, 학교, 여론주도층 대상 한국 소개 책자 지원 • 한국소개 종합책자 ‘Facts about Korea’, 정기간행물 ‘Korea’, 문화 소개책자 ‘Korean Cultural Heritage’ 등 30종

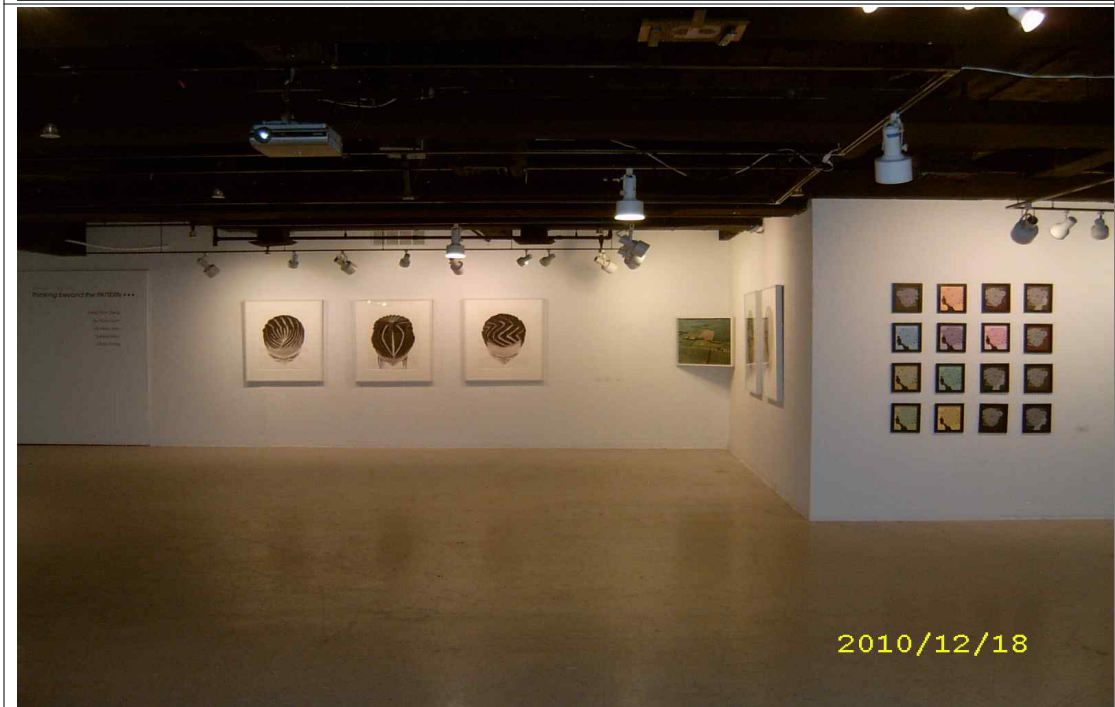
• 시설 현황

구분	Square foot	평수
전체면적	8,753	246
사무실	4,162	117
전시실	2,490	70
도서실	1,067	30
영상자료실	533	15
사랑방	177	5
창고	321	9

• 일반 현황

구분	내 용
갤러리 코리아	<ul style="list-style-type: none"> · 2,490Sq.ft 규모의 전시공간을 이용하여 본국, 미주 동포 및 국제작가 전시회 개최 · 연 10회 이상 전시회 개최 · 갤러리코리아 공모전에 연 100명 이상 공모
공연	<ul style="list-style-type: none"> · Korea Music Foundation 등과 함께 젊고 유망한 동포 음악인들에게 정기적으로 연주기회 부여(격월) 및 비정기 특별콘서트 개최 · 연 10회이상 공연 관람 · 연 1,500명 이상 공연 관람 · 연 5회 이상 본국 공연단 지원
영화	<ul style="list-style-type: none"> · 매월 2회 맨해튼 트라이베카 시네마스(Tribeca Cinemas)에서 한국영화 상영회 개최 · 연 4,000명 이상 한국영화 상영회 관람 · 뉴욕아시안필름 페스티벌, 뉴욕필름 페스티벌 등 한국영화 상영 지원
도서실	<ul style="list-style-type: none"> · 영어/한국어로 된 한국관련 서적(15,000권) · 잡지(50여종, 1,000여권) · 한국영화 비디오, DVD 및 한국음악 오디오(2,000개)보유, 일반에 대여 · 연 6,000명 이상 서적, DVD 대여 · 연 100여회 이상 한국소개자료 발송
교육	<ul style="list-style-type: none"> · 한국문화 관련 수업 및 강좌 통해 한국문화 교육 기회 제공 · 매듭, 한지공예 등 10여개 한국문화 교육프로그램 진행 · 어린이 한국전통문화 체험 캠프 개최

• 현재 뉴욕한국문화원 시설현황



<갤러리코리아>

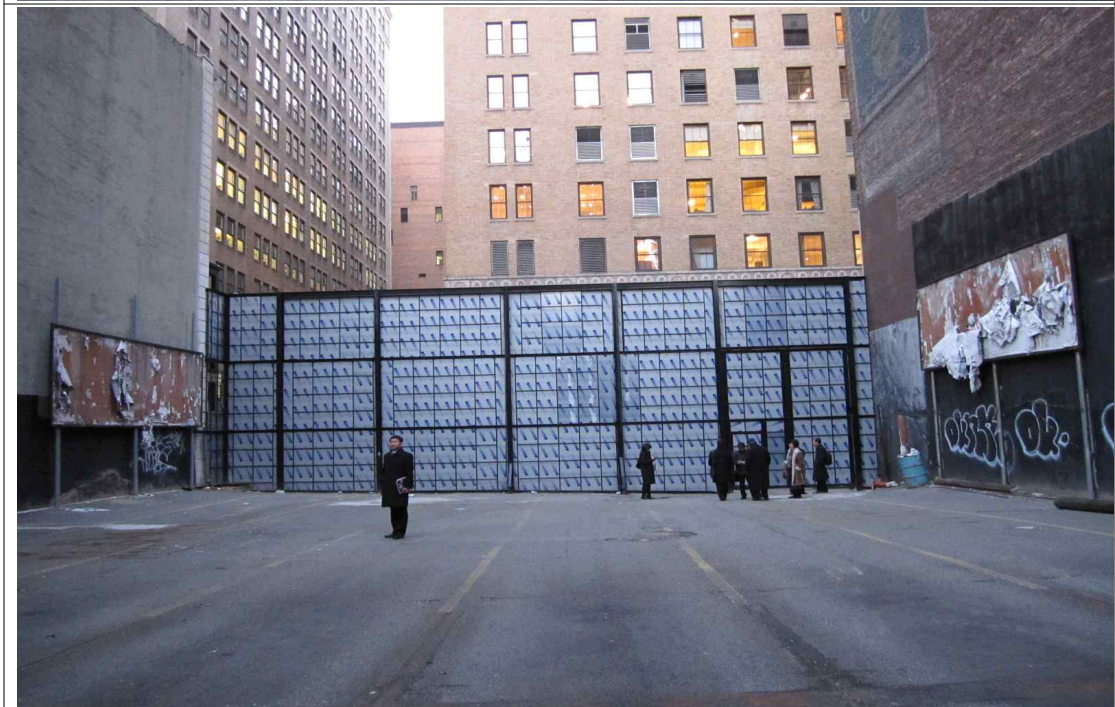


<도서관>



<강습실>

• 신축 건물 부지



<신축부지>

□ 오스트리아 문화원(Susanne Kirchgasser)

- 연혁 : 1910년 개원 이후 2002년 재건축을 진행하여 현재 문화원 개원
- 설립목적 : 갤러리, 도서관, 강의, 극장 등을 통해 국제적 문화 교류에 기여
- 위치 : 52nd Street, NYC.
- 건물규모 : 지하2층, 지상 24층(12층~24층은 아티스트룸, 게스트룸 등 주거공간)
- 건물면적 : 24,850Sq.ft
- 건설비용 : 건설비 \$29 million, 면적당 \$967/Sq.ft(\$10,400/m²)
- 주요시설 면적

구분	Square foot	평수
Lobby	755	26,865
Gallery	1,650	46
Lounge	413	12
Theater	1,105	31
Library	1,505	42
Communal Space	800	23
Office Space	2,770	78
Loft Space	1,200	34
Apartment Space	5,490	154.3

• 주요면담내용

-운영 현황

- 오스트리아 문화원은 모두 무료로 운영되고 전시와 오디토리

움의 음악회를 중점적으로 운영을 하고 있으며 한 해 약 2만 명 가량 방문하고 있음.

- 모든 시설은 무료로 운영되고 있으며 음악회의 경우 한 달에 4~5회 개최되며, 주중에만 개최되고 있음에도 인기가 매우 높음. 현재 오디토리움 정원이 80명 수준으로 예약을 하지 않을 경우 참관이 어려운 상황이며, 주로 현대음악을 공연하고 있음.
- 지하에서 부터 3층까지는 전시장으로 이용이 되며, 1년에 8~10회의 전시를 하고 있음. 전시자와 방문객 모두 자국민 보다는 외국인의 수요가 높아 오스트리아와 타 문화원의 교류 등 국제적 문화교류 차원의 운영에 중점을 두고 있음.
- Language Course 등 교육 보다는 공연 등 Culture 위주로 운영됨.

-오스트리아 문화원 재건축(신축) 관련 내용

- 5층짜리 타운하우스 자리에 24층 건물을 신축하였으며, 당시 건축가를 공모하여 관심을 모았으며, 토지를 소유하고 있어 신축시 건설비는 약 300억원이 소요됨.
- 재건축을 위한 설계심사는 1992년에 이루어 졌으며, 건설기간은 1998년~2002년으로 4년이 걸렸으며, 다소 공사기간이 길어진 이유는 예산과 건축시 법적인 문제로 설계 변경이 수행되면서 사업기간이 다소 길어짐.
- 신축건설시 비상구 등 인허가상의 문제와 Zoning Law 등 법적인 문제로 어려움이 있었음. 특히 주변 Property에 햇빛을

가리게 되어 층수가 올라 갈수록 Set-back으로 인해 공간이 줄어들고 있음.

- 독특한 외관 때문에 찾는 방문객이 매우 높으나, 화장실이 두 개 층에 하나씩 있고, 공간이 협소하여 전시 등 운영상에 다소 어려움이 있음.



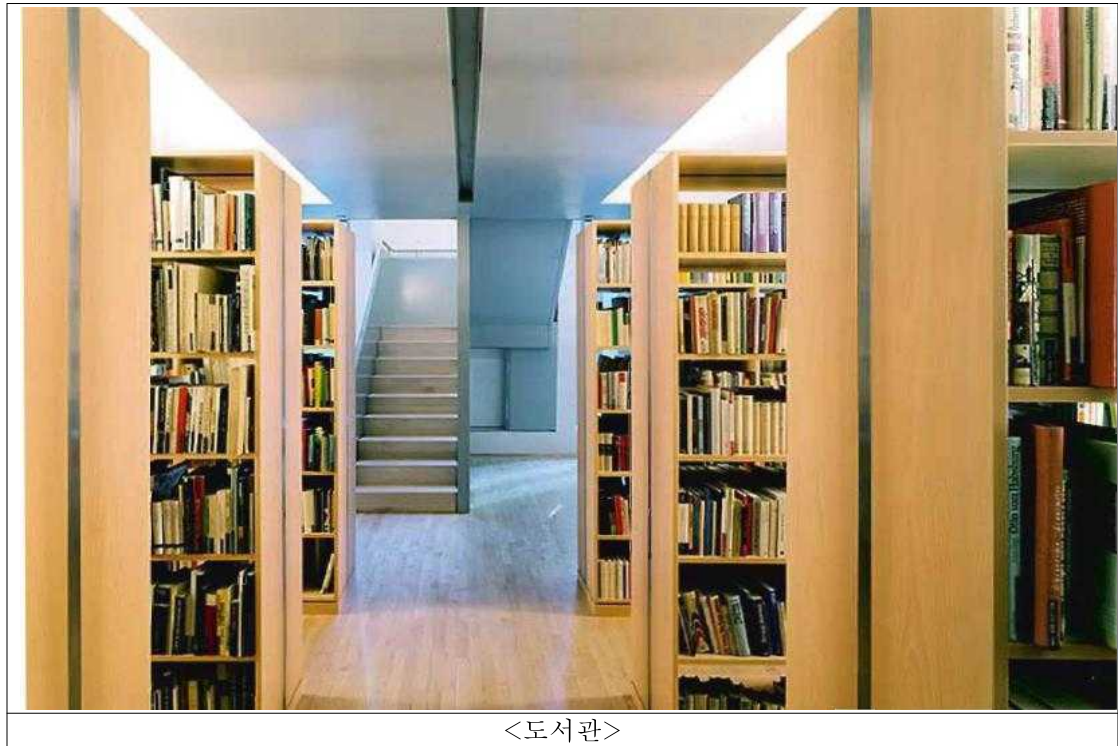
<외관>



<오디토리엄>



<전시실>



<도서관>

□ 스칸디나비아 문화원(Eric Hills)

- 연혁 : 1910년 설립 이후 2001년 재건축을 진행하여 현재 문화원 개원
- 설립목적 : 스칸디나비아 5개국(덴마크, 핀란드, 아이슬란드, 노르웨이, 스웨덴)과 미국사이의 문화 및 교육을 통한 교류
- 위치 : 58 Park Avenue, NYC.
- 건물규모 : 지하 1층, 지상 6층
- 건물면적 : 27,800Sq.ft
- 건설비용 : \$24 million
- 주요시설

구분	시설	내용
지하	Victor Borge Hall	• 168석의 오디토리엄으로 강연과 영화, 콘서트, 연극, 비즈니스 미팅, 심포지엄 등 수행
1층	F.Donald Kenney Reception Area and Taplin Cafe	• 2,200Sq. ft의 공간으로 evening reception 또는 식사를 할 수 있는 레스토랑과 카페
2층	Volvo Hall	• 리셉션 등 220명 수용가능하며, 100석의 저녁식사 또는 컨퍼런스석이 제공 가능한 다목적 공간 • 결혼식과 패션쇼, 기업의 쇼룸 등으로 활용
3층	Galleries	• 1,800Sq. ft의 공간으로 조각, 사진전 등 전시를 위한 공간
4층	• The Halldor Laxness Library • Children's Learning Center	• 책과 인터넷을 이용할 수 있고, 20명까지 미팅을 할 수 있는 공간 • 어린이 교육을 위한 놀이방
5층	사무실	-
6층	사무실	-

• 주요면담내용

-운영 현황

- 스칸디나비아 문화원은 The American-Scandinavian Foundation에서 운영하고 있으며, 재단에서 운영함에 따라 식당, 공연 등 일부 유료로 운영하고 있음. Volvo 홀 등 렌트는 큰 수입을 창출하고 있음.
- 방문객은 월 8,000명~12,000명 수준으로 전시, 공연, 영화 등 문화적 교류 이외에 Language Course와 Scholarship 등 교육 및 정보 등 다양한 국제교류를 시도하고 있음.
- Cafe, Gift Shop, 어린이를 위한 시설(Children's Learning Center) 등을 배치한 점이 타문화원과는 차별화 되며, 전시의 경우 스칸디나비아와 관련된 전시 및 공연을 유치하고 있음.
- 특히 어린이 교육에 강점이 있어, NYU와 합동 교육 프로그램

을 운영 중이며, 유료로 멤버가입을 통해 놀이방을 이용할 수 있게 하고 있음.

-스칸디나비아 문화원 재건축(신축) 관련 내용

- 건설 당시 예산지원은 국가에서 약 10%수준을 지원받았으며, 나머지는 민간의 Donation 등을 통해 건설비를 충당함.





<레스토랑>



<도서관>



<어린이 놀이방>

V. 건물구입 대안 검토

□ 뉴욕의 대부분의 건물은 1900년대 초, 중반에 신축되어 현재까지 개보수 및 리모델링을 해왔음.

- 이와 같은 경우 공사범위에 따라 공사비가 신축비용의 75%~150%로 건물의 상태 및 상황에 따라 큰 차이가 발생하고 있음.

□ 과거 구입 후 리모델링 대안 검토시 답사 대상 건물

위치	내용	현 상태
241FifthAve. (28thSt.)	<ul style="list-style-type: none"> • SalePrice : \$ 26.5Mil. (\$1,274.04/sf) on 7/18/2007 • Total 20,000sq.ft. - 4 story with 5,000sq.ft./ floor • 소유주가 현재 호텔을 건축 예정 (은행에서 loan 대기 중) • 당시 제안가 \$4,000만 불로 예산범위 초과 	No longer available for sale
155 East 48thSt. (3rd/Lex.Ave.)	<ul style="list-style-type: none"> • Sale Price : \$ 42Mil. (\$1,400/sf) - very high price • Total 30,000sq.ft - 5 story with 6,000sq.ft./floor • 건물주가 1, 2 floor 내부 리모델링 중 • 당시 제안가 \$4,200만 불로 예산범위 초과 	The Seller is not serious to sell.
17 East 47thSt.	<ul style="list-style-type: none"> • Sale Price : \$ 15Mil. (\$814.12/sf) • Total 18,425sq.ft. - 8 story with 2,300sq.ft./floor (small floor plate) • 세일 후 18개월 이주기간 제공 조건 • 당시 제안가 \$2,900만 불 	This Property is 'Off the Market' at this time.
155 FifthAvenue (22ndStreet)	<ul style="list-style-type: none"> • Sale Price : \$ 38Mil. (\$1,029/sf) on 1/9/2008 • 건물주가 현재 각층을 렌트 중이며 리테일만 남았음. • 당시 제안가 5,200만 불 	No longer Available for sale

□ 구입 후 리모델링 대안 검토 대상 건물

• 120 Park Avenue(9층, 10층)


- 맨하탄의 관문인 Grand Central Station의 정문과 마주한 42가와 Park Avenue의 intersection 에 위치함.
- 미국의 담배회사이며 우수한 기업인 'Kraft'를 소유한 'Philip Morris'가 리서치 센터와 World 헤드코터로 1982년에 지은 26층짜리, 총 650,000sq.ft.의 빌딩임.
- 이 빌딩 ground floor에는 high ceiling을 가진 public 전시장인 'Atrium' 이 빌딩 로비에 있어 전시공간으로 활용 가능하며, 근래까지 'Whitney Museum'에서 관장을 하고 art와 live performance를 exhibit해 왔음.
- 건물의 Rent가능 면적은 9층, 10층의 49,774sq. ft와 atrium 6,000sq. ft(무료사용)를 합한 약 49,774sq. ft이며, Rent fee는 \$2.7mil/year (\$55.00/rsf/annum) 수준임.

• Park&Madison Avenues

- 현재 외국은행인 'UniCredit Bank'가 소유하고 있으며, 10층짜리, 47,200sq. ft. 규모임. 바로 옆 빌딩은 유명한 'Helmsley Palace 호텔이 위치해있음.
- 건물의 규모는 총 10층, 47,500sq.ft이며, 총 Rent fee는 1.45Mil./Year(\$29.00rsf/annum)이며, 매매가는 \$32Mil.(\$674/sf) 수준임.
- 이 빌딩을 소유하면 \$32Mil.의 세일 프라이스 이외에 일년에

\$29/rsf/annum인 Real Estate Tax와 Operating의 expense가 소요됨.

- 검토 건물 요약

Transaction	OFFICE LEASING/INVESTMENT	INDIVIDUAL BUILDING PURCHASE
Address	120 Park Avenue (42nd Street & Park Avenue)	34 East 51st Street (Park & Madison Avenues)
Location	Midtown Grand Central, in the artery of 42nd Street	In the heart of Midtown, right adjacent to Helmsley Place Hotel
Building Picture		
Floorplan		<p>ANNUAL EXPENSES</p> <p>R.E. Tax Base: \$8.00</p> <p>Operating Base: \$21.00</p> <p>Total: \$29.00/RSF/Annum</p> <p>50' x 100'</p> <p>10 Stories</p>
Area	Atrium: 6,000 Rent Free Entire 9th & Entire 10th: 49,774 RSF	47,500 RSF
Rent/Expenses	\$55.00/RSF/Annum Annual Rent: \$2,737,570/Year	\$29.00/RSF/Annum Annual Expenses: \$1,450,000/Year
Sale Price	- 0 -	\$32,000,000