

## 추정분담금 세부 산출 요약서

(강북5재정비촉진구역 도시환경정비사업)

구분	검 증 항 목		산출금액(천원)		산 출 근 거 (추진위/조합)	산출총액 (천원)
			자동산출	직접입력		
종전자산	부 동 산 가격자료 적정여부	공시지가(토지) 공시가격(건물) 감정평가가격 (약식감정 등)	-	112,541,299	- 물건별 감정평가(미래제한, 하나감정) 가격합계(약식감정 산출평균치) - 국공유지 (18,773,633천원) 미포함 - 청산비를 미적용	112,541,299
		보정률 적용 및 적정여부	-	1	- 감정평가가격 적용에 따른 자산가격 보정 없음	
	지가변동을 적용 및 적정여부		-	1	- 감정평가가격 반영에 따른 미적용	
구분	검 증 항 목		산출금액(천원)		산 출 근 거 (추진위/조합)	산출총액 (천원)
			비율적용	직접입력		
종후자산·수입	공동주택	일반분양	-	78,270,390	- 2015.10.기준 인근 단지 실제거래 사례의 평균값 적용	326,007,466
		조합원분양	-	53,261,113	- 일반분양가 대비 95% 적용	
		임대아파트	-	13,403,064	- 공공임대주택 표준건축비 및 택지비 합계 (각 가산비 10% 적용) - 택지비는 감정평가 의견 참작	
	부대복리	근린생활시설	-	26,275,931	- 시설의 층별·지역별 효용비를 참작 하여 산출	
		판매시설	-	10,245,311		
	기타시설	업무시설	-	153,837,283	- 인근 업무시설 임로그준 거래가능 가격 등을 참작하여 산출	
	※ 검증 리스트 제외 항목		-	-9,285,626	- 분양수입에 대한 부가세	
구분	검 증 항 목		산출금액(천원)		산 출 근 거 (추진위/조합)	산출총액 (천원)
			자동산출	직접입력		
사업비·지출	공사비	건축시설공사비		149,178,822	- 가이드라인 단가적용 (550만원/3.3㎡)	173,771,893
		건축물 철거비	206,793			
		총공사비	-			
	보상비	국공유지불하	-			
		손실보상비	건축물/토지	-		
	영업손실보상		2,946,828			
	이주비	주거이전비	1,068,472		- 세입자 주거이전비 지급대상	
	부대경비	이주비이자	3,495,916			
※ 검증 리스트 제외 항목			16,875,062	- 조사측량비, 관리비, 예비비 등		
구분	검 증 항 목				자료입력 기준 (사업비 및 분담금 추정프로그램)	
기타	정비사업 추정일정 입력적정여부				- 정비구역지정일~조합청산	
	기존건축물 현황 입력자료 적정여부				- 기존건축물 현황 연면적, 구조	
	세입자현황 입력자료 적정여부				- 세입자 가구수 및 거주자 수	
	분양가격 조사의 적정여부	아파트분양			- 인근 아파트단지의 평형별 평균시세 적용	
		근생, 업무·판매 등 비주거시설 분양			- 정비사업 주변의 비주거시설 시세 적용	
	일반분양, 조합원분양, 임대아파트 분양설계 적정여부				- 정비계획 및 청산비율(0%) 감안	
국·공유지 및 사유토지시세 적정여부				- 국공유지 및 사유토지 공시가격		

※ 비례율  $\frac{\text{종후자산총액}(326,007,466\text{천원}) - \text{총사업비}(173,771,893\text{천원})}{\text{종전자산총액}(112,541,299\text{천원})} \times 100 = 135.27\%$