

문서번호	주거정비과-15320
결재일자	2014.12.10.
공개여부	대시민공개

주무관	재개발1담당	주거정비과장	도시환경국장		
최연우	代최연우	정택근	12/10 김장수		
협 조					

**「정릉제3구역 사업성검토 용역 관련」
사업성분석 검증위원회 개최 결과 보고**

2014. 12. 10.

**도시환경국
주거정비과**

「정릉제3구역 사업성검토 용역 관련」 사업성분석 검증위원회 개최 결과 보고

정릉제3구역 주택재개발정비(예정) 구역 '사업성검토 용역'에 따른 사업성분석 결과 적정성 확보를 위한 검증위원회의 개최 결과를 아래와 같이 보고합니다

1 검증위원회의

일 시 : 2014. 12. 9. (화) 14시

장 소 : 성북구청 6층 미래기획실

참 석 자 : 6명 (총 7명중 6명 참석)

● 위원장 도시환경국장 : 김 장 수

● 위원 감정평가 분야 : 유 정 근

● 위원 정비업체 분야 : 오 덕 환

● 위원 시공 분야 : 정 성진

● 위원 세무·회계 분야 : 김 기 동

• 용역사 : (주)유아컨설턴트 차장 채 원 종

※ 관계공무원 : 주거정비과장, 재개발1팀장, 담당주무관 2명

안 건

● 정릉제3구역 '사업성검토 용역'에 따른 사업성 분석결과 적정여부

2

추진현황

- 2014.09.22 : 용역 계약 체결 (주)유아컨설턴트종합건축)
- 2014. 09.24 : 용역 착수
- 2014. 12. 09 : 사업성분석 검증위원회 개최

3

주요 회의내용

● 종전자산 평가

- ▶ 정릉제3구역내 토지등소유자의 종전자산의 평가 적정성 여부
 - 사유토지 평균가격 : 6,030천/3.3㎡
 - 사유건축 평균가격 : 3,100천/3.3㎡
 - 종전자산 추산 총금액 : 880.97억
 - ※ 토지가격 : 개별공시지가의 약 1.22배
 - 건물을 포함한 가격 : 개별공시지가의 약 1.42배

● 종후자산 평가

- ▶ 정릉제3구역내 건립예정 아파트 및 상가의 분양가격 산정 적정여부
 - 공동주택 분양가 산정
 - 76㎡: 274,099천원, 96㎡: 348,811천원, 106㎡: 367,892천원
 - 상가 분양가 산정: 21,000천원/3.3㎡

● 분양가 추정

- ▶ 주변 환경 등을 고려하여 객관적인 금액이 산출되었다고 판단됨

● 추정비례율

$$\frac{\text{수입(종후자산 총액) } 182,920,419\text{천원} - \text{지출(총사업비) } 137,224,261\text{천원}}{\text{자본금(종전자산 총계) } 88,097,788\text{천원}} \times 100 = 51.86\%$$

4

처리 의견

- '사업성 검증위원회'에서 결정된 의견에 따라 주민 통보
 - ▶ 산출된 추정비례율을 기준으로 공사비 및 분양가를 각 5개 항목으로 구분하여 추정비례율 산정결과 통보

5

향후 계획

- 2014. 12. 12. 사업성 검토결과 주민통보
- 2014. 12. 23. 주민설명회 개최

- 붙임 1. 사업성 검증위원회 자료(용량관계로 별첨) 1부.
2. 사업성 검증위원회 회의록 1부.
3. 사업성 검증위원회 참석자 명부 1부.
4. 사업성 검증위원회의 사진 1부. 끝.

【첨부 1】 - 사업성 검증위원회 자료 별첨

【첨부 2】

검증위원회 회의록

- 일 시 : 2014. 12. 9. 14:00 ~16:00
- 장 소 : 성북구청 6층, 미래기획실
- 참석자 : 성북구 도시환경국장, 감정평가사(삼창 감정평가법인) 유정근, 정비업체(어반이앤씨) 오덕환, 시공사(신세계건설) 정성진, 세무사(김기동 세무사사무소) 김기동, 성북구 주거정비과장
- 회의내용
 - ▶ 위원장 : 정릉제3구역 사업성검토 용역은 주민들의 신청에 의한 실태조사가 아니라, 추진위원회 단계에서 사업이 지연되고 있는 점을 감안하여 서울특별시의 예산을 지원받아 사업성검토 용역을 실시하여 그 결과를 주민들에게 통보함으로써, 주민들의 향후 방향설정에 도움을 주고자 하여 실시하는 용역임.
 - ▶ 유정근 : 동 구역의 자연경관지구의 해제 가능성이 있는지?
 - ▶ 주거정비과장 : 서울시에서 자연경관지구 해제 불가하다고 통보된 상태임.
 - ▶ 정성진 : 시공자가 선정되었는지?
 - ▶ 용역사 : 추진위원회와 금호건설이 가계약 상태로, 가계약 체결금액은 순수공사비로만 3,542천원/3.3㎡이나, 금번 용역에서는 서울시 가이드라인에 따라 표준공사비 3,800천원/3.3㎡ 적용하여 공사비 산출하였음.
 - ▶ 정성진 : 서울시 표준공사비 3,800천원/3.3㎡는 고층 공동주택 신축에 대한 표준건축비로서, 정릉3구역은 최고층수 5층인 저층 공동주택이므로 3,800천원/3.3㎡보다 작은 공사비로 할 수 있음.
 - ▶ 김기동 : 지역의 여건을 감안할 경우 비례율이 약 50%정도 산출된 것을 감안할 때 공사비의 일부 변동은 큰 의미가 없으며, 현재 상태로는 정비사업 추진이 불가능한 상황으로 판단됨.
 - ▶ 유정근 : 종전자산 가격 추산이 토지의 경우 공시지가의 1.2배, 건물 포함시 공시지가의 1.4배는 적정하게 산출되었음.
 - ▶ 김기동 : 구역내 토지등소유자들의 종전자산 가치가 5천 ~ 1억이 가장 많이 분포하고 있는데 실질적으로 이정도 종전자산 평가 대상자들의 경우 최소평형의 분양 및 입주시 분담금이 2억이 넘어가고 있어 실제 이분들이 입주할 가능성은 거의 없다고 봄.
 - ▶ 위원장 : 금번 위원회에 제출된 정릉제3구역 사업성검토 용역은 주변환경 등을 고려하여 객관적으로 금액이 산출되었으므로, 금번 신청된 사업성검토(안)으로 결정하고, 토지등소유자들에게 결과 통보하고자 합니다. 위원님 여러분들 수고하셨습니다. 감사합니다.

【첨부 3】

정릉3구역 사업성 분석 검증위원회 참석자 현황

- 일시 : 2014. 12. 9. 14:00 ~16:00
- 장소 : 성북구청 6층, 미래기획실

○ 참석자 명부

연번	성명		날인	통장번호
1	위원장	도시환경국장	김장수	김장수
2	위원	도시행정	권창주	권창주
3	위원	감정평가사	유정근	유정근 155-910124-25907
4	위원	정비업체	오덕환	오덕환 우리 128-07-088040
5	위원	시공사	정성진	정성진 우리 121-08-335506
6	위원	회계사·세무사	김기동	김기동 우리 151-07-245371
7	간사	주거정비과장	정택근	정택근

【첨부 4】

검증위원회의 사진

