

문서번호	주거정비과-1592
결재일자	2016.2.3.
공개여부	부분공개

★주무관	재개발1담당	주거정비과장	도시환경국장		
최호근	노상훈	정택근	02/03 최성태		
협 조	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> 재무과장 계약담당 최상균 신영훈 </div>				

『보문제2구역 주택재개발정비사업』 감정평가용역 변경계약 추진

2016. 01.

도시환경국
주거정비과

『보문제2구역 주택재개발정비사업』 감정평가용역 변경계약 추진

우리구 보문제2구역 주택재개발정비사업과 관련하여 감정평가금액 증가로 용역수수료가 변경(증액)됨에 따라 당해 조합으로부터 예치금을 추가 납부받고 아래와 같이 용역변경계약을 추진하고자 함.

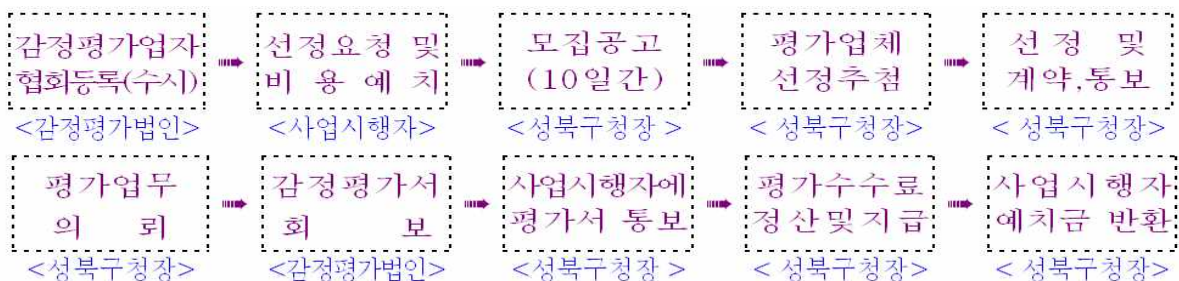
I 추진 근거

■ 도시 및 주거환경정비법 제48조5항 (2014.05.21 개정)

- 주택재개발사업 또는 도시환경정비사업에서 재산 또는 권리를 평가할 때에는 다음의 방법에 의함.
 - 「부동산가격 공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 감정평가업자 중 시장·군수가 선정·계약한 감정평가 2인이상이 평가한 금액을 산술평균하여 선정
 - 사업시행자는 감정평가를 하고자 하는 경우 시장,군수에게 감정평가업자의 선정,계약을 요청하고 필요한 비용을 미리 예치하여야 함.

■ “성북구, 정비사업 감정평가업자 선정 및 계약에 관한 기준” (구정방 방침 2009. 11.13)

- 평가대상구역을 규모별로 분할하여 구획당 2개 평가업체 선정
· 10만㎡ 미만 : 1구획, 10만㎡~20만㎡ : 2구획, 20만㎡이상 : 3구획
- 선정시기 : 사업시행자의 감정평가업자 선정요청시 및 비용예치를 완료한 때
- 예치금액 검토 : 사업시행자가 추정 감정가액 작성 후 담당자 검토·확인
- 선정절차



정비사업 개요

- 사업위치 : 성북구 보문로26길 13-9 일대
- 사업면적 : 17,837m²
- 건축규모 : 지하2/지상18층, 8개동
공동주택 442세대(임대67포함)
- 시행자 : 보문제2구역 주택재개발조합
- 조합원수 : 155명
- 추진경위

- 2008.09.09 : 조합설립인가
- 2014.03.17 : 사업시행인가
- 2014.05.26. ~ 07.26. : 조합원 분양신청(신청조합원 155명)
- 2015.03.21. : 조합원 정기총회(시공사 재선정 및 조합정관 변경 등)
- 2015.04.06 : 감정평가업자 선정요청 및 현금예치('15.04.24)
- 2015.06.26 : 감정평가용역 계약(삼일, 정일감정평가법인 2개사)
- 2016.01.22 : 감정평가업체 평가수수료 청구



감정평가대상 및 계약금액

- 감정평가대상 : 토지 17,837m², 지장물(기존 토지 및 건물) 267건,
분양예정세대 442세대(임대 67 포함), 손실보상 50건 등
- 발주·계약부서 : 성북구청(주거정비과, 재무과)
- 과업기한 : 2015.06.26. ~ 2016.05.20
- 변경계약사유 : 기준 공시지가 변동(2014년1월 →2015년1월) 및
감정평가예상금액 증가에 따른 수수료 증액
- 감정평가용역금액 변경계약

< 단위 : 원 >

구 분	당 초	변 경	증 감	비 고
삼일 감정평가법인	135,000,000	142,552,300	증 7,552,300	
정일 감정평가법인	135,000,000	142,274,000	증 7,274,000	
합 계	270,000,000	284,826,300	증 14,826,300	

■ 평가용역의 범위 및 내용 (도정법 제48조1항 3호,4호 및 7호)

○ 평가범위

- 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 가격 (215개소)
- 국·공유재산 52개소
- 분양대상자별 분양예정 대지 또는 건축물의 추산액 (종후평가 442개소)
- 세입자별 손실보상(영업권)을 위한 평가액 (50건)

○ 용역내용

구 분	삼일감정평가법인	정일감정평가법인	비 고
종전자산	51,982백만원	52,129백만원	
국공유지	3,531백만원	3,564백만원	
종후자산	158,368백만원	157,081백만원	임대포함
영 업 권	1,127백만원	1,157백만원	
합 계	215,008백만원	213,931백만원	

IV

행 정 사 항

■ 2016.02.05.(금) : 감정평가용역 변경계약 의뢰 (재무과)

■ 2016.02.11.(목) : 감정평가용역 준공서류 접수 및 검토

■ 2015.02.16.(화) : 감정평가용역수수료 지급 및 준공

- 붙임 1. 보문제2구역 감정평가업자 선정 및 계약업무 추진(안) 1부.
 2. 감정평가용역 수수료 청구서 2부. 끝.