



천안 문성·원성 주택재개발사업

관리처분 설명회

■ 감정평가 적용법규

- ❖ 도시 및 주거환경정비법
- ❖ 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률
- ❖ 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률
- ❖ 감정평가에 관한 규칙
- ❖ 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률
- ❖ 임대주택법 시행령 및 시행규칙
- ❖ 국민주택 기금운영 및 관리규정

■ 종전자산의 감정평가

토지의 감정평가

❖ 당해사업 구역밖의 인근 지역내에 소재하는 표준지공시지가를 기준으로 공사기준일부터 가격시점까지의 지가 변동률을 고려하고 당해 토지의 위치, 형상, 주위환경 이용상황 및 가격형성상의 제요인을 비교 분석하여 평가.

■ 중전자산의 감정평가

건물의 감정평가

❖ 건물의 평가는 구조, 용재, 시공상태, 관리상태, 마감상태, 부대설비 개보수 정도, 장래 이용 가능 년수 등 제반 현상을 종합 참작하여 원가법으로 평가하되 감가수정은 관찰 감가법을 병용하여 평가하였음.

■ 중전자산의 감정평가

구분건물의 감정평가

❖ 구분건물로서 제반 입지조건, 주위환경, 층별위치별 효용도와 건물의 구조용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역내 등류형, 유사형 구분 건물의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 참작하여 토지의 소유권, 대지권과 건물을 일체로 하여 일괄하여 평가.

■ 추정 비례율 현황(가정)

$$\text{추정비례율} = \frac{\text{사업완료 후 대지 및 건축시설의 총 추산액} - \text{총 사업비}}{\text{분양대상자 전체 종전 토지 및 건축물의 총평가액}} \times 100$$

Ex.1 가정)

총공사비 : 800억

전체 종전토지 총가액 : 520억

사업완료 후 총 추산액 : 1,440억

1,440억 - 800억

520억 (20%감액)

× 100 = 123.3%

Ex.2 가정)

총공사비 : 800억

전체 종전토지 총가액 : 650억

사업완료 후 총 추산액 : 1,440억

1,440억 - 800억

650억

× 100 = 98.46%

Ex.3 가정)

총공사비 : 800억

전체 종전토지 총가액 : 780억

사업완료 후 총 추산액 : 1,440억

1,440억 - 800억

780억 (20%증액)

× 100 = 82.05%

※ 종전토지 총가액이 ↑ 할수록 추정비례율은 ↓ 한다

■ 비레율 변화에 따른 권리가액 변화

Ex.1 가정)
감정평가액 : 1억일 경우

권리가액 = 비레율 X 감정평가액

비레율이 123.3%일 경우 = $123.3\% \times 80,000,000 = 98,460,000$ 원
(20%감액)

비레율이 98.46%일 경우 = $98.46\% \times 100,000,000 = 98,460,000$ 원

비레율이 82.05%일 경우 = $82.05\% \times 120,000,000 = 98,460,000$ 원
(20%증액)

■ 사업지연시 주민 부담을 검토

- 물가상승률 연5% 인상 시 + 금융비용 7%
- (기타요인은 고려하지 않음)



■ 추정 비례율 현황(가정)

- 비례율은 종전자산 평가수준을 나타내는 기준의 하나이며, 절대적인 것이 아니므로 비례율에 민감할 필요는 없다.
즉, 동일한 구역 내에서 종전 총가격을 높게 평가 한다면 비례율은 떨어지며 종전총가격을 낮게 평가한다면 비례율은 올라가게 됨.
- 사업계획에 있어 다른 요인이 동일하다면 종전자산의 평가를 적정 수준의 범위를 벗어나 높게 한다고 해서 전체조합원에게 유리한 점이 없음.

■ 조합원 질문사항(1)

1필지의 수인의 공유하고 있는 경우 분양 수?



1. 단독주택 또는 다가구주택이 건축물 준공 이후 다세대 주택으로 전환된 경우.

2. 관리처분계획기준일 현재 수인의 분양신청자가 하나의 세대인 경우.

3. 하나의 주택 또는 한 필지의 토지를 수인이 소유하고 있는 경우.

4. 조합설립인가일 이후 한 필지의 토지를 수개의 필지로 분할한 경우.

5. 하나의 대지범위 안에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택을 건축물 준공이 후 토지와 주택으로 각각 분리하여 소유한 경우.(다만, 조합설립인가 전에 토지와 주택으로 각각 분리하여 소유한 경우)

■ 조합원 질문사항(2)

현금 청산자들의 보상시기?

조합은 조합원이 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 그 해당하게 된 날부터 150일 이내에 건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 **현금으로 청산한다**. (청산 금액은 시장·군수가 추천하는 감정평가업자 2이상이 평가한 금액을 산술 평균하여 산정한다.)

1. 분양신청을 하지 아니한 자
2. 분양신청을 철회한 자
3. 인가된 관리처분계획에 의하여 분양대상에서 제외된 자
4. 소유자의 확인이 곤란한 자

■ 조합원 질문사항(3)

이주시기는 언제쯤이고 이주비는 얼마 주는지?

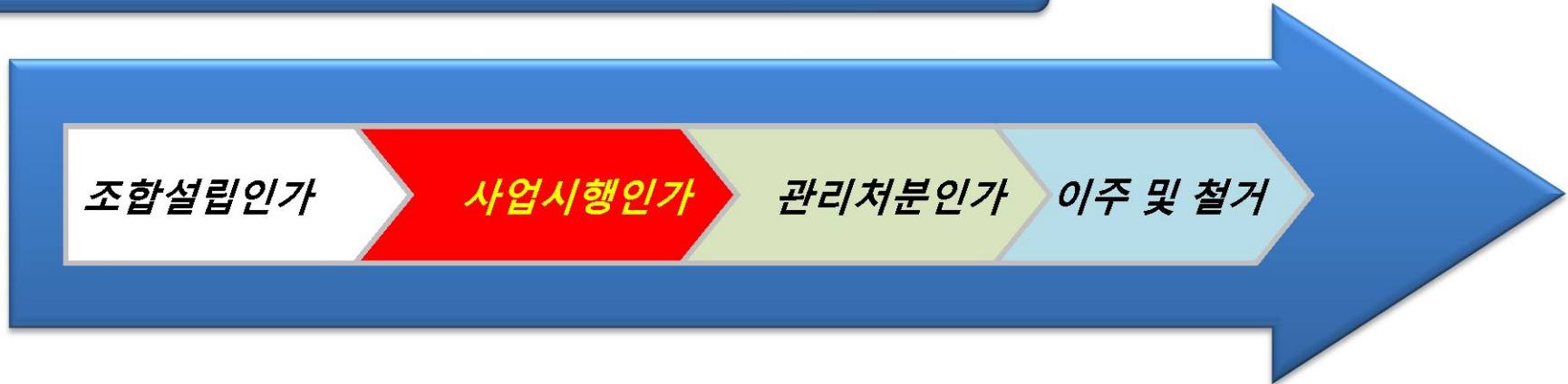
■ 조합원의 이주는 사업이 진행되는 어느 시점에서든 가능하나 다만, 조합과 시공사가 협의하여 이주비가 지급이 되기 때문에 관리처분 전 조합과 시공사가 본 계약을 체결 한 후에 관리처분 총회를 거쳐 이주비가 지급이 됩니다.

일반적으로 철거직전까지 이주를 진행하면 됨.

■ 이주비는 시공사 선정시 회사가 제공하는 조건에 명시되어 있으며 사업성 및 시공회사의 자금력 등에 의하여 차이가 있음.

■ 조합원 질문사항(4)

감정평가를 하지 않은 채 분양신청을 왜 먼저 하는지?



분양신청은 도시 및 주거환경 정비법 46조 1항에 기재되어 있는 바 사업시행인가 고시가 난 시점을 기준으로 21일 이내에 통지하고 분양신청 기간을 통지한날로부터 30일 이상 60일 이내에 하여야 한다고 기재 되어 있습니다.

또한 도시 및 주거환경정비법 48조 1항에 의거 분양신청의 현황을 기초로 하여 분양 대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 평가를 하게 되어 있는 것입니다.

■ 조합원 질문사항(5)

재개발사업을 반대하여 이사를 가지 않을 경우?

토지 및 건축물 소유자 총수의 2/3이상과 소유면적의 2/3이상의 동의를 요건으로 하고, 이 요건만 충족하면 일부의 반대와 상관없이 재개발사업은 시행되며, 대상자는 현금청산으로 청산이 됩니다.

※ 분양신청을 하지 않은 자, 분양신청을 철회한자, 관리처분계획에 의하여 분양대상에서 제외된 자, 소유자 확인이 곤란한 자

감사합니다

