

추정 분양가 검증 업무 매뉴얼

- 민간 사전청약 -

2021. 11

목 차

I. 추정분양가 산정방식

| | |
|----------------------------|----|
| 1. 적용대상 | 1 |
| 2. 추정분양가격 산정방법 | 1 |
| 3. 택지비 산정방법 | 3 |
| 4. 건축비 산정방법 | 3 |
| ① 기본형건축비 주요내용 | 4 |
| ② 지상층 기본형건축비 산정방법 | 5 |
| ③ 지하층 기본형건축비 산정방법 | 7 |
| ④ 시·군·구별 기본형건축비 산정방법 | 8 |
| 5. 택지 가산비 산정방법 | 9 |
| 6. 건축 가산비 산정방법 | 13 |
| 7. 유의사항 | 24 |
| 8. 추정분양가 산정방식 요약 | 25 |

| | |
|--------------------------------|----|
| II. 추정분양가 검증위원회의 설치 및 운영 | 27 |
|--------------------------------|----|

I

추정분양가 산정방식

1 적용대상 (주택공급에 관한 규칙 제15조 제4항)

- 공공택지를 공급받아 주택을 분양하는 민간 사업주체가 건축설계안 등을 마련하여 사전청약*으로 사전당첨자**를 모집하는 주택에 적용

* 사전청약 : 주택공급규칙 제15조 제4항에 따라 본 청약 이전에 입주자를 모집

** 사전당첨자 : 사전청약에 따라 모집한 입주자

< 주택공급에 관한 규칙 제15조 제4항 >

사업주체(공공주택사업자, 공공주택사업자가 50%초과 출자한 부동산투자회사는 제외)가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공공택지를 공급받아 주택을 건설·공급하려는 경우 건축설계안을 마련하여 사전당첨자를 모집할 수 있음

- 가. 「공공주택 특별법」 제17조에 따른 공공주택지구계획 승인을 받은 경우
- 나. 「공공주택 특별법」 제35조에 따라 주택건설계획 승인을 받은 경우
- 다. 「택지개발촉진법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「도시개발법」 등 다른 법률에 따라 공동주택건설용지로 계획 승인을 받은 경우

2 추정분양가격 산정방법 (분양가심사 업무 매뉴얼 준용)

※ 사업주체는 추정분양가검증위원회에서 결정한 분양가격 총액 범위에서 층별, 향별, 평형별로 세대별 분양가격에 차등을 두어 공급 가능

- 추정분양가격 상한금액

- 택지비(택지 공급가격 + 택지 가산비) + 건축비(기본형건축비 + 건축 가산비)
 - 추정 분양가는 사업주체가 작성하는 설계도면을 바탕으로 '분양가 상한제 분양가심사 업무 매뉴얼'을 준용하여 산정
 - 단, 사전청약 시점에서 산정이 불가능한 택지 및 건축 가산비 6개 항목*에 대해서는 본 매뉴얼에서 추정방법을 제시

* ①택지이자, ②택지와 관련된 경비(각종 분담금 및 수수료 등), ③공동주택 성능등급, ④사업승인 조건부, ⑤인텔리전트설비, ⑥에너지절약형 친환경주택

< [참고] 분양가심사 업무 매뉴얼 상 분양가격 산정 방법 요약 >

□ 분양가격 상한금액 : 택지비 + 건축비

* 사업주체는 분양가심사위원회에서 결정한 **분양가격 총액 범위**에서 층별, 향별, 평형별로 세대별 **분양가격에 차등을 두어 공급 가능**

□ 택지비

○ (공공택지) 택지의 공급가격+택지 가산비(분양가격 산정규칙* 제8조)

* 「공동주택 분양가격의 산정등에 관한 규칙」: 분양가상한제 적용주택의 선택품목 제도, 분양가격 산정방식, 분양가격 공시의 방법 및 절차 등에 관한 사항을 규정

※ 공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 시행지침(국토부 고시): 분양가상한제 적용주택의 기본선택 품목의 시공·설치기간, 추가선택품목의 공급, 공공택지 외의 택지의 감정평가, 공공택지 외의 택지에서 공급되는 주택의 분양가격 공시 및 분양가심사위원회의 운영 등에 관한 사항을 정함

□ 건축비 : 기본형건축비(지상층건축비+지하층건축비) + 건축 가산비

○ 기본형건축비* + 건축 가산비**

* 기본형건축비 : 공동주택 건설공사비지수와 이를 반영한 기본형건축비를 매년 3월 1일과 9월 15일을 기준으로 고시(분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용)

** 건축가산비 항목별 내용 및 산정방법 : ‘분양가격 산정규칙’ 제14조제2항 및 별표1의3 참고

- 시·군·구별 기본형건축비를 분양가심사위원회를 거쳐 별도로 정하여 고시 가능 (기본형건축비의 95% ~ 105% 범위내)

* 시·군·구별 기본형건축비 산정을 위한 주요자재별 기준단가(국토부 고시)와 해당 지역 자재 가격과의 차이 등에 관한 객관적인 자료를 제출하여야 함

3 택지비 산정방법

□ 택지비 산정방법(공공택지 공급가격, 법 제57조 제3항 제1호)

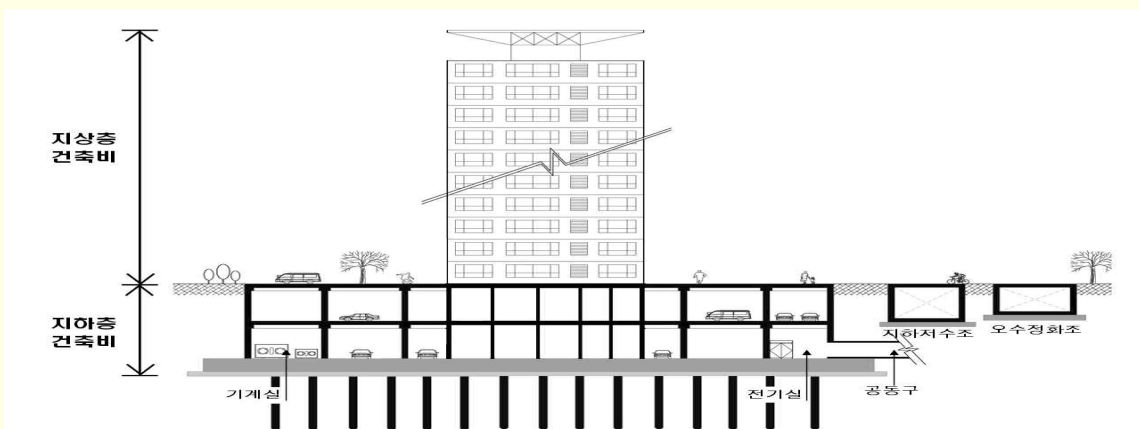
○ (정의) 택지개발 사업자로부터 해당 법령에서 정하는 바에 따라 택지를 공급받은 가격

□ 유의사항

- ☞ 분양주택 분의 택지면적을 기준으로 택지비를 산정하여야 하며, 상가·임대분의 면적은 제외하여야 함
- ☞ 택지 공급가격을 기준으로 산정해야 하므로, 주상복합용지의 경우 공급계약시의 주거부분 공급가격을 기준으로 택지비 산정
- ☞ 택지대금 선납으로 할인을 받은 경우에도 공급계약서 상 공급가격으로 인정

4 건축비 산정방법

◆ 기본형건축비(지상층·지하층건축비) + 건축비 가산비



※ 관련규정 : 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」
「분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용」

1 기본형건축비 주요내용(규칙 제14조, 기본형건축비 고시)

□ 기본형건축비의 개념 등

- (정의) 설계·감리·공사비·부대비용 등 사업계획 추진 단계부터 소유권 보존등기 때까지 주택건설에 소요되는 제반비용을 정한 정책적인 비용

* 기본형건축비 투입품목의 가격 활용자료 : 재료가격(공공기관의 가격자료), 노임(대한건설협회 시중노임자료), 기타(조달청 조사가격 또는 물가자료)

- (적용) 「주택법」 제57조에 따라 사업주체가 분양가상한제 적용주택 공급 시 “택지비 + 기본형건축비 + 택지·건축가산비”로 구성되는 분양가격 이하로 공급해야 하므로, 기본형건축비는 기준금액이 아닌 상한금액

- (고시) 국토교통부장관은 공동주택 건설공사비지수와 이를 반영한 기본형건축비를 매년 3월 1일 및 9월 15일을 기준으로 고시

- 다만, 공동주택 건설공사비지수와 이를 반영한 기본형건축비 등을 고시한 후 주택건설에 투입되는 주요 건설자재*의 가격이 고시 후 3개월이 경과한 시점에 15% 이상 변동한 경우에는 해당 자재의 가격 변동을 고려하여 공동주택 건설공사비 지수와 이를 반영한 기본형건축비를 조정 추가 고시

* 레미콘, 고강도철근, PHC파일, 동관(KSD5301) 등 (분양가격 산정규칙 별표1)

② 지상층 기본형건축비 산정방법

□ 지상층 기본형건축비

○ (정의) 지상에 설치되는 주거시설, 복리시설, 관리사무실 등 제반 시설 및 설비의 공사비, 설계·감리비 및 부대비용

- 지하에 설치되는 시설 및 설비 중에서 지상층을 지원하는 부분*

* 아파트 입주인을 위한 기계실의 기계장비, 공동구를 통과하는 배선 등이 이에 해당함

○ (적용방법) 동별·라인별 상이한 층수가 혼재되어 있는 경우, 각각 해당되는 최고 층수별 주거 전용면적별 단가에 해당 주택의 공급 면적을 곱하여 산정

□ 유의사항

☞ 기본형건축비에는 제인입 비용(주택단지 경계선까지 인입되어 있는 수도, 가스, 전기 등을 단지 내 시공현장으로 인입하는데 소요되는 비용)이 포함되어 있음

☞ 기타 공용면적에 대한 비용, 부가가치세 부과에 따른 비용은 기본형건축비에 이미 포함되어 있으므로 별도 산정 불필요

☞ 주상복합주택과 같이 지상층 건물에 주차장을 설치하는 경우 지하층 기본형건축비 적용. 다만, 데크 등을 설치하여 주차장을 설치하는 경우에는 시설의 유형화 및 비용인정 범위가 모호하여 별도의 설치비용을 인정에 한계. 또한 필로티를 설치한 경우와 외기 창을 설치하는 경우 별도 가산하지 않음

☞ 다음에 해당하는 비용은 기본형건축비에 포함된 것으로 별도
가산하지 않음

- 1) 「건축법 시행령」 제119조 제1항 제2호 다목 8)에 의하여 건축연
면적에 산입되지 아니하는 장애인용 승강기 설치면적의 공사비
- 2) 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제9
조의2에 따른 소방시설 내진설비 공사비
- 3) 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률 시행령」
별표5 제5호마목에 따른 무선통신보조설비 설치비
- 4) 「실내건축의 구조·시공방법 등에 관한 기준」 제8조에 따른
손 끼임 방지장치 설치비
- 5) 「건강친화형 주택 건설기준」 제3조에 따라 설치되는 건축자재
중 제4조 및 제5조의 기준에 적합한 실내공기 오염물질 저방출
건축자재, 향곰팡이, 향균 건축자재, 접착제, 도료 및 기본 설치
품목에 해당하는 가구 및 가전 설치비
- 6) 「고층건축물 화재안전기준(NFSC604)」 제8조에 따른 아날로그
방식 감지기 설치비
- 7) 「주택법」 제44조제6항 및 제7항에 따른 감리비
- 8) 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법」제 8조에 따른 빗물이용
시설의 설치·관리
- 9) 「주택법」 제60조에 따른 건분주택의 건축기준에 부합하는 설치비용
- 10) 「범죄예방 건축기준」 제2조에 따른 접근통제시설(담장 등) 설치비

③ 지하층 기본형건축비 산정방법

□ 지하층 기본형건축비

- (정의) 주택관련 법령 및 기준 등에 따라 지하에 설치되는 제반시설물 건설에 소요되는 비용을 지하층 면적을 기준으로 산출된 비용
 - 지하층 각 부위별 고유기능을 유지하기 위해 설치되는 기계, 전기 및 통신설비 등 제반시설 및 설치의 공사비
 - 지하층 면적은 지하주차장, 전기실, 기계실, 오수정화조, 지하저수조, 피트공간 등을 포함

□ 지하피트 면적 산정방법

- 지하층 면적은 지하피트 등 건축 연면적에 산입되지 않는 면적도 정확하게 반영하여 산정하여야 함
- (피트공간) 지하층면적에서 지하주차장, 지하층에 설치되는 공용면적(복리시설, EV홀, 계단실, 전기실/기계실 등), EV설치면적을 제외한 면적
 - 피트공간은 기타공용면적에 포함되지 아니한 EPS, TPS 등과 지하주차장 통행안전, 주차공간 구획에 따라 발생하는 공간 등을 의미함
- (피트공간 제외) 다만, 지하층 경사로 설치에 의해 발생하는 하부공간, 피트공간을 활용한 복리시설(세대창고/택배함 등) 설치면적, 초고층 주상복합 구조 전이층은 피트면적 산정 시 제외하여야 함

□ 유의사항

- ☞ 지하층의 기준면적은 주택분양 시 계약면적에 반영되는 지하층의 바닥면적을 기준으로 함. 다만 건축 연면적에 산입되지 않는 지하주차장 및 지하피트가 있을 경우 이를 포함해야 함
- ☞ 법정 최소 기준면적에 해당되는 복리시설의 설치비용은 지상층 건축비에 포함되어 있으므로, 이런 시설이 지하에 설치되었다고 지하층면적에 포함하여 지하층 건축비를 산정해서는 안됨

- ☞ 지하층건축비에는 『화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률 시행령』 별표5 제5호마목에 따른 무선통신보조설비 설치비가 포함되었음
- ☞ 기본형건축비에는 부가가치세 부과에 따른 비용이 포함된 것으로 별도 가감산 불필요

4 시·군·구별 기본형건축비 산정방법

※ 관련규정: 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제14조 제3항 및 제4항 「시군구별 기본형건축비 산정을 위한 주요 자재별 기준단가(국토부 고시)」

□ 시·군·구별 기본형건축비 조정

- (정의) 시장·군수·구청장은 당해 지역의 자재·인건비 등 여건을 고려하여 분양가심사위원회의 심의를 거쳐 기본형 건축비의 ±5% 범위 내에서 시·군·구별 기본형건축비를 산정 가능
- (자재단가) 각 품목에 대한 시·군·구별 실제 단가가 기준단가의 ±10% 범위를 초과하는 경우 이를 반영하여 기본형건축비를 조정할 수 있음
 - 각 품목별 조정비율 = $[(\text{해당 자재의 시·군·구별 단가} - \text{주요 자재의 기준단가}) / \text{주요 자재의 기준단가}] \times \text{주요 자재의 기본형 건축비 대비 비중}$
 - 조정범위 : 각 품목별 조정비율의 합은 기본형건축비의 100분의 95이상 100분의 105이하를 초과할 수 없음(±5% 이내)

□ 유의사항

- ☞ 시장·군수 또는 구청장은 시·군·구별 기본형건축비를 따로 정하여 고시하려는 경우, 분양가심사위원회에 시·군·구별 주요자재 단가 및 조정비율 등에 관한 객관적인 자료를 제출하고 심의를 거쳐야 함
- ☞ 시·군·구별 기본형건축비를 따로 정하여 고시하지 않은 경우에는 국토교통부장관이 고시하는 기본형건축비를 적용해야 함

◆ 추정 방법 제시 항목*은 본 매뉴얼을 따르고, 추정방법이 제시되지 않은 항목은 '분양가심사 업무 매뉴얼(24~30쪽)' 준용하여 금액 산정

* ① 택지이자, ② 택지와 관련된 경비(각종 분담금 및 수수료 등)

□ 지반 공사비

- (정의) 시장·군수·구청장(사업주체가 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사인 경우에는 해당기관의 장)이 선정한 기관(또는 업체)이 산정한 아래의 공사비
 - ① (말뚝박기 공사비) 건축물의 기초공사로 시공하는 말뚝박기 공사 또는 말뚝박기 공사를 대체하는 공사에 소요되는 비용
 - ② (암석지반 공사비) 사업지구 택지에 암석지반이 있어 기본형건축비에 반영되어 있는 기초공사비로는 지하터파기가 곤란한 경우로써, 암석지반의 굴착을 위하여 추가로 소요되는 비용
 - ③ (흙막이 및 차수벽(遮水壁) 공사비) 건축물의 기초공사로 시공하는 흙막이 공사비용과 지하수, 하천 등으로 해당 택지의 토질 조건이 특별하여 흙막이 공사 외에 이를 보강하기 위하여 추가로 차수벽을 설치하는데 소요되는 비용
 - ④ (지하공사에서 특수공법 사용에 따른 공사비) 지하층 공사를 지표면으로부터 20미터 이상의 깊이로 시행하는 경우, 사업지구 택지가 협소하거나 사업지구가 주변 구조물 등에 매우 근접하는 등의 사유로 주변 구조물 등의 침하와 변형이 우려되어 시장·군수·구청장이 역타공법(逆打工法) 등 특수한 공법 사용이 필요하다고 인정하는 경우 특수공법 사용에 소요되는 비용. 이 경우 말뚝박기 공사비, 암석지반 공사비, 흙막이 및 차수벽 공사비, 기본형건축비 중 지하층 건축비 등 다른 공사비에 반영되어 있는 비용과 중복하여 산정할 수 없음

○ (유의사항) 추정분양가 검증 시 다음 유의사항을 참고하여 사업자가 신청한 금액을 「조정」하여 분양가를 산정해야 함

☞ 암석지반 공사의 경우 건축물 공사를 위한 구조물 터파기로 발생하는 암석(풍화암, 연암 등)의 파쇄 및 외부반출을 위한 공사비로, 암석이 없는 일반토사 지형일 경우에 소요되는 공사비는 기본형건축비에 반영되어 있으므로 중복 산정되지 않도록 유의

☞ 검증위원회에서 사업주체가 제출하는 설계 금액에 대해 공종별 권장 조정률을 적용하여 적정 비용 산정(해당 지역의 특성 자재가격, 발주금액, 사업규모 등을 고려하여 $\pm 10\%p$ 범위 내에서 추가 조정 가능)

□ 방음시설 설치비

○ (정의) 주택의 입지, 주변 환경 등 제반여건을 고려하여 소음도를 저감하기 위하여 소요되는 비용(택지조성원가에 포함되어 있지 아니한 경우에 한정)

○ (유의사항) 추정분양가 검증 시 다음 유의사항을 참고하여 사업자가 신청한 금액을 「조정」하여 분양가를 산정해야 함

☞ 검증위원회에서 사업주체가 제출하는 설계 금액에 대해 공종별 권장 조정률을 적용하여 적정 비용 산정(해당 지역의 특성 자재가격, 발주금액, 사업규모 등을 고려하여 $\pm 10\%p$ 범위 내에서 추가 조정 가능)

□ 택지기간 이자^{추정항목}(「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 별표1의2)

○ (정의) 택지를 공급받기 위하여 선수금, 중도금 등 택지비의 일부 또는 전부를 납부한 경우에는 택지비 비중에 따른 택지대금에 대한 기간이자

○ (추정방식) 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 별표1의2 기간이자 인정기간은 '입주자모집공고일'을 대신하여 「주택공급에

관한 규칙」 제63조제2항제5호에 따른 '추정 본 청약 시기(본청약 추정일)'를 기준으로 산정

- * 납부예정 택지 대금 기간이자는 추정분양가 검증 신청일 기준 금리로 일괄 적용하고, 본 청약 시에는 택지대금의 납부일이 속하는 달의 금리로 산정

< 기간이자 산정방식 비교 >

| | 사전청약 (추정분양가격 추정방법) | 본청약 (분양가 산정규칙 별표1의2) | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|--|--------------------------|------|-----------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------|---------------------------|---|----|------|-----------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------|----------------------------|
| | 1. 기간이자 인정기간 | 1. 기간이자 인정기간 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 택지기간 이자 | <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>인정기간</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>30 퍼센트 이하</td> <td><u>본청약 추정일</u> 이후 6개월</td> </tr> <tr> <td>30 퍼센트 초과 ~ 40 퍼센트 이하</td> <td><u>본청약 추정일</u> 이후 9개월</td> </tr> <tr> <td>40 퍼센트 초과</td> <td><u>본청약 추정일</u> 이후 14개월</td> </tr> </tbody> </table> | 구분 | 인정기간 | 30 퍼센트 이하 | <u>본청약 추정일</u> 이후 6개월 | 30 퍼센트 초과 ~ 40 퍼센트 이하 | <u>본청약 추정일</u> 이후 9개월 | 40 퍼센트 초과 | <u>본청약 추정일</u> 이후 14개월 | <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>인정기간</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>30 퍼센트 이하</td> <td><u>입주자모집공고일</u> 이후 6개월</td> </tr> <tr> <td>30 퍼센트 초과 ~ 40 퍼센트 이하</td> <td><u>입주자모집공고일</u> 이후 9개월</td> </tr> <tr> <td>40 퍼센트 초과</td> <td><u>입주자모집공고일</u> 이후 14개월</td> </tr> </tbody> </table> | 구분 | 인정기간 | 30 퍼센트 이하 | <u>입주자모집공고일</u> 이후 6개월 | 30 퍼센트 초과 ~ 40 퍼센트 이하 | <u>입주자모집공고일</u> 이후 9개월 | 40 퍼센트 초과 | <u>입주자모집공고일</u> 이후 14개월 |
| | 구분 | 인정기간 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 30 퍼센트 이하 | <u>본청약 추정일</u> 이후 6개월 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 30 퍼센트 초과 ~ 40 퍼센트 이하 | <u>본청약 추정일</u> 이후 9개월 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 40 퍼센트 초과 | <u>본청약 추정일</u> 이후 14개월 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 구분 | 인정기간 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 30 퍼센트 이하 | <u>입주자모집공고일</u> 이후 6개월 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 30 퍼센트 초과 ~ 40 퍼센트 이하 | <u>입주자모집공고일</u> 이후 9개월 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 40 퍼센트 초과 | <u>입주자모집공고일</u> 이후 14개월 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 택지비 비중 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

○ (유의사항) 추정분양가 검증시 다음 유의사항을 참고하여 사업자가 신청한 금액을 「인정」하여야 함

☞ 택지가격을 선납하여 납부함에 따른 가격 할인, 사업자 변동 등과 관계없이 택지 공급가격 및 기간이자 산정 시점은 변동없음에 유의. 즉, 계약서상 공급가격 및 납부일자를 기준으로 산정

☞ 택지를 조성한 사업주체가 택지를 자체 공급하는 경우에는 주택 건설사업 착공일을 납부일로, 택지공급가격을 택지대금으로 보아 기간이자를 계산

- * 해당 택지의 택지조성원가에 포함되는 자본비용의 산정기간은 택지조성 사업의 착수일(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 토지 등을 협의 또는 수용에 의하여 취득하거나 사용하는 경우에는 같은 법 제15조에 따른 보상계획 공고일)부터 주택건설사업 착공일까지

□ 필요경비

- (정의) 택지의 공급에 따른 제세공과금, 등기수수료 등 필요적 경비 및 택지의 명의변경(점인계약서 등 공공기관이 인정하는 서류를 제출한 경우에 한함)에 따른 추가비용
- (유의사항) 추정분양가 검증 시 다음 유의사항을 참고하여 사업자가 신청한 금액을 「인정」하여야 함
 - ☞ 상가·임대분 면적 제외 등으로 필요경비 부과 기준이 되는 택지비 인정 금액이 재산정된 경우, 해당 금액으로 필요경비를 재산정하여야 함

□ 택지와 관련된 경비^{추정항목}(각종 분담금 및 수수료 등)

- (정의) 그 밖에 시장·군수 또는 구청장이 분양가심사위원회의 심의를 거쳐 필요하다고 인정하는 택지와 관련된 경비로서, 증빙 서류에 의하여 확인되는 경비
 - (각종 부(분)담금) 택지의 조성과 관련하여 사업주체에게 부과되는 부담금 또는 분담금 등의 비용
 - 주택건설 사업자가 택지를 공급받은 이후에 부과되어 당해 택지 조성원가에 반영되지 않은 경우, 주택건설 사업자가 부담한 부(분)담금*을 택지 가산비로 인정 가능
- * 지역난방공사비 부담금, 광역교통 부담금, 한전 표준시설 부담금, 상하수도 원인자 부담금, 도시가스 시설 분담금, 가로수 원인자 부담금, 지장전주 이설 부담금 등
- (추정방식) 추정분양가 검증 신청일 기준 관련 법령에 따라 산정 가능한 '택지와 관련된 경비'에 대한 금액을 추정분양가에 반영
 - 추후 납부내역을 통해 비용 증빙 가능한 금액에 대하여 본 청약을 위한 확정분양가 산정 시 반영

- (유의사항) 추정분양가 검증 시 다음 유의사항을 참고하여 사업자가 신청한 금액을 「인정」 또는 「불인정」 하여야 함
 - ☞ 일반적으로 공공택지의 조성과 관련하여 부과되는 부담금 또는 분담금 등의 비용은 택지조성 사업자에게 부과되어 택지 조성 원가에 기 포함
 - ☞ 「학교용지 확보 등에 관한 특례법」 제2조제3호에 따른 학교용지 부담금은 이를 유발시킨 사업주체가 부담하는 것으로 수분양자에게 전가할 수 없도록 택지가산비에서 제외토록 하였음에 유의 (분양가격 산정규칙 제8조, '20. 2.28 개정·시행)

6 건축 가산비 산정방법

◆ 추정방법 제시 항목*은 본 매뉴얼을 따르고, 추정방법이 제시되지 않은 항목은 '분양가심사 업무 매뉴얼(37~48쪽)' 준용하여 금액을 산정함

* ①공동주택성능등급, ②사업승인 조건부, ③인텔리전트설비, ④에너지절약형 친환경주택

□ 구조형식 가산비

- (정의) 철근콘크리트 무량판구조·라멘구조, 철골철근콘크리트구조 또는 철골구조로 건축함에 따라 각각 추가되는 비용
- (산정방식) 지상층의 구조형식에 의한 기본형건축비에 가산되는 비용

| 구 분 | | 가 산 비 율 (지상층건축비 기준) |
|-----------------|--------------|---------------------|
| 철근콘크리트 무량판구조 | 벽식 혼합 무량판구조* | 3% |
| | 완전 무량판구조 | 5% |
| 철근콘크리트 라멘구조 | | 5% |
| 철골철근콘크리트구조 | | 10% |
| 철골구조 | | 16% |

* 철근콘크리트 무량판구조 중 벽식 혼합 무량판구조의 경우 세대 내부 비내력벽 비율에 해당하는 바닥면적을 대상으로 가산비용을 인정(세대 내부 비내력벽 비율이 30% 이하인 경우에는 제외)

↳ (산정방식) 세대 내부 비내력벽 비율(%) = 세대 내부 비내력벽의 수평 길이 / 세대 내부 전체벽의 수평 길이 X 100

- 지하층의 구조형식에 의한 기본형건축비에 가산되는 비용

| 구 분 | 가 산 비 율 (지하층건축비 기준) |
|------------|---------------------|
| 철골철근콘크리트구조 | 4.8% |
| 철골구조 | 10.5% |

※ 지상층 및 지하층건축비 산정시 하나의 층에 2가지 구조(철근콘크리트 무량판 구조 중 벽식 혼합 무량판구조는 제외)가 복합적으로 이루어진 경우에는 당해 층의 총 기둥길이에서 해당 구조의 기둥길이 비율(하나의 구조가 10%미만일 경우 제외)에 해당하는 바닥면적을 대상으로 가산비용을 인정하여야 하며, 구조형식에 따른 가산비용은 중복 인정할 수 없음

- (유의사항) 추정분양가 검증 시 다음 유의사항을 참고하여 사업자가 신청한 금액을 「인정」하여야 함

☞ 관련 규정에 따라 지상층, 지하층 기본형건축비에 가산되는 비율을 임의로 삭감해서는 안 됨

□ 특수형태 가산비

- (정의) 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 해당하는 아파트 이외(4개층 이하)의 형태로 건설·공급되는 공동주택에 테라스 등을 설치함에 따라 추가되는 비용
- (산정방식) 당해 공동주택의 테라스가 있는 세대의 공급면적에 지상층 건축비의 28% 범위 내에서 시장·군수 또는 구청장이 필요하다고 인정하는 금액
- (유의사항) 추정분양가 검증 시 다음 유의사항을 참고하여 사업자가 신청한 금액을 「조정」하여야 함

- ☞ 특수형태로 공급되는 주택의 설계형태, 품질수준에 따라 사업주체가 요청하는 추가비용의 적정성을 면밀히 검토
- ☞ 검증위원회에서 사업주체가 제출하는 설계 금액에 대해 공종별 권장 조정률을 적용하여 적정 비용 산정(해당 지역의 특성 자재가격, 발주금액, 사업규모 등을 고려하여 ±10%p 범위 내에서 추가 조정 가능)

□ 공동주택 성능등급 가산비 추정항목

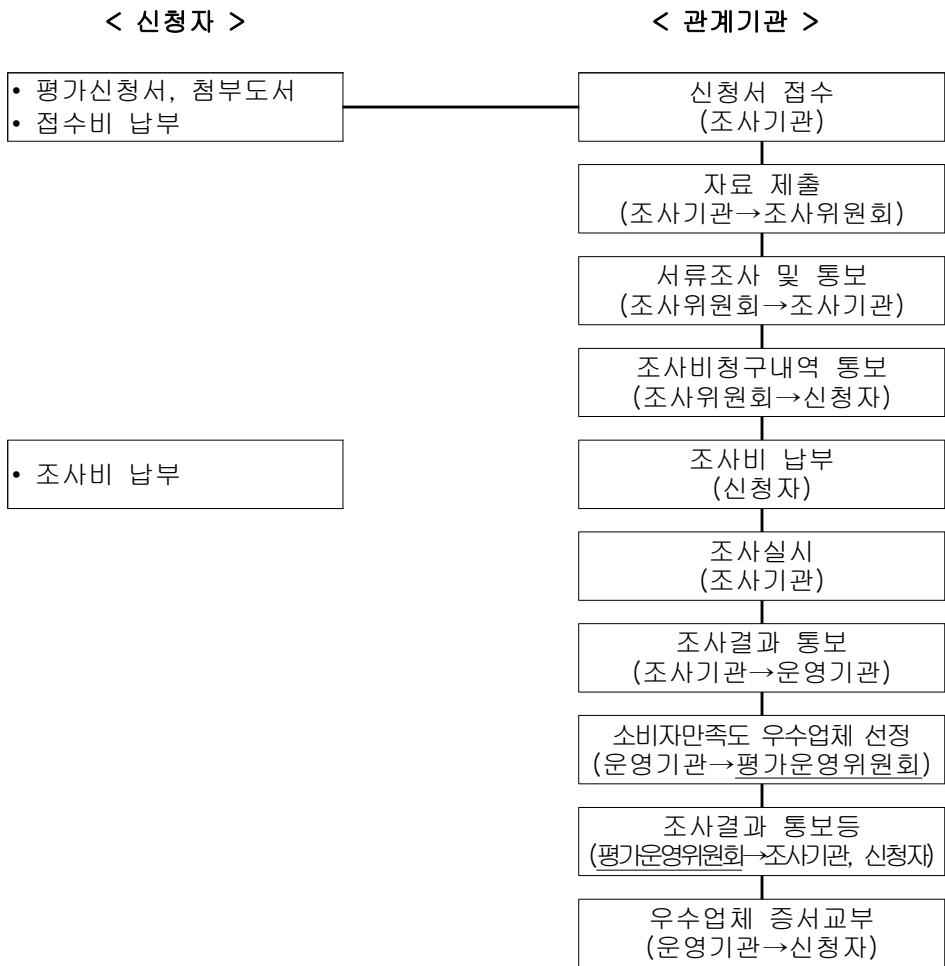
- (정의) 주택법 제39조에 따라 공동주택에 대한 등급을 발급받은 경우, 등급별 정해진 점수에 따라 기본형건축비에 가산
 - 「녹색건축 인증에 관한 규칙」 제5조 및 “녹색건축 인증 기준 (국토부 고시)”에 따라 인증기관의 장이 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인 대상 공동주택을 심사·평가
 - 녹색건축 예비인증서와 함께 발급하는 공동주택의 항목별 등급을 표시한 서류로 증빙
- (추정방식) 예비인증서 미발급 시 사업주체가 계획하고 있는 공동주택성능등급을 토대로 ‘이행각서’를 작성하고, 이에 근거한 가산비율로 추정분양가격 산정
 - ‘이행각서’ 상 등급과 본청약 시 ‘예비인증서’ 상 등급이 상이한 경우, ‘예비인증서’ 상 등급에 근거하여 확정분양가를 재 산정
- (유의사항) 추정분양가 검증시 다음 유의사항을 참고하여 사업자가 신청한 금액을 「인정」하여야 함
 - ☞ 관련 규정에 따라 기본형건축비에 가산하는 비율을 임의 삭감 불가

□ 소비자만족도 가산비

- (정의) 소비자만족도 우수업체로 선정된 신청자가 건설하는 주택에 대하여는 기본형건축비의 2%에 해당하는 비용 가산(단독사업주체 또는 단독시공자에 한함)

* 「주택품질 향상에 따른 가산비용 기준(국토부 고시)」 제22조 및 별표4~6참조

○ 소비자 만족도 평가절차



- (유의사항) 추정분양가 검증 시 다음 유의사항을 참고하여 사업자가 신청한 금액을 「인정」하여야 함

☞ 소비자만족도 우수업체로 선정된 다음연도 1년간(사전당첨자모집승인 신청시점 기준)에 한하여 주택의 추정분양가격 산정 시 적용

☞ 관련 규정에 따라 기본형건축비에 가산하는 비율을 임의 삭감 불가

□ **사업승인 조건부 가산비** 추정항목

- (정의) 주택건설사업계획의 승인에 부가되는 조건을 충족하기 위하여 추가되는 비용으로, 사업계획 승인권자로부터 사업계획에 포함하여 승인 받는 조건 충족을 위해 추가되는 비용
- (추정방식) 관련 도면에 근거하여 세부내역을 산정하거나, 아래 표에 따른 단위면적당 단가를 적용하여 추정분양가격 산정
 - 단, 해당 지자체 의견수렴 등을 통해 반영여부 및 수준 조정 가능

| 항 목 | 가산비 |
|-------------|---|
| 저층부 석재 마감특화 | 190,000원/석재 설치 면적 ^{m²} (재료비 별도, 낙찰률 미적용) |
| 조경 특화 | 87,000원/조경 설치 면적 ^{m²} (표준조성비* 적용) * 기반시설 표준시설비용 및 단위당 표준조성비 고시(국토교통부) |
| 기타 외관특화 | 특화 항목별 세부내역을 근거로 산정 |

* 단위면적당 단가를 적용하여 산정한 추정분양가격은 향후 본 청약에 위한 확정분양가 산정 시 관련 도면에 근거한 세부 내역을 통해 재산정

- (유의사항) 추정분양가 검증 시 다음 유의사항을 참고하여 사업자가 신청한 금액을 「조정」하여야 함

- ☞ 당해 주택단지 내의 건물의 건축, 단지의 조성 등 해당 주택의 건설과 직접적으로 관련된 조건만을 인정
- ☞ 조경특화의 경우, 건축법 제49조에 따라 대지면적의 15%를 초과하는 경우(대지면적 15%에 해당하는 조경은 기본형건축비에 기 반영), 초과 부분에 한하여 가산비로 인정 가능

* 불인정 사례

- i) 기반시설 공사비, 방음벽 설치비는 택지 가산비 항목으로 신청
- ii) 범죄예방시설(CCTV등) 인텔리전트 설비 홈네트워크 가산비로 신청
- iii) 필로티 공사비는 기본형건축비에 포함되어 있어 불인정
- ☞ 검증위원회에서 사업주체가 제출하는 설계 금액에 대해 공중별 권장 조정률을 적용하여 적정 비용 산정(해당 지역의 특성 자재가격, 발주금액, 사업규모 등을 고려하여 ±10%p 범위 내에서 추가 조정 가능)

□ 초과복리시설

- (정의) 법정 최소 기준면적을 초과하여 설치한 복리시설의 설치비용. 단, 분양을 목적으로 건설하는 복리시설의 면적은 제외
- 다만, 의무시설 설치면적은 지역 특성, 주택 유형 등을 고려하여 지자체 조례로 그 기준의 4분의 1범위에서 강화하거나 완화하여 정할 수 있음(별도 지자체 조례 존재여부 필히 확인)

| | |
|---|--|
| * 주민공동시설 총량면적 | |
| - 100세대 이상 1,000세대 미만: 세대당 2.5제곱미터를 더한 면적 | |
| - 1,000세대 이상: 500제곱미터에 세대당 2제곱미터를 더한 면적 | |
| ** 주민공동시설 의무설치시설 | |
| - 150세대 이상: 경로당, 어린이놀이터 | |
| - 300세대 이상: 경로당, 어린이놀이터, 어린이집 | |
| - 500세대 이상: 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관, 다함께돌봄센터 | |

- (산정방식) 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2(주민공동시설) 및 “주민공동시설 설치 총량제 운용 가이드라인(국토부)”에 따른 주민공동시설 의무설치 최소면적을 초과하는 주민공동시설의 설치비용
- 초과복리시설 가산비는 해당 시설에 실제 추가 투입된 비용으로 산정하되, 이 경우 다음의 단가를 참고할 수 있음

| 구분 | 해당 시설 | 단가를 참고한 산정방식 |
|----|-------------|---|
| 옥내 | 주거시설 | 전용면적 x 지상층 기본형건축비 단가 |
| | 비주거시설 | 세대창고, 택배함, 독서실, 회의실, 실내체육공간 등 지하층 기본형건축비 단가 |
| 옥외 | 놀이터, 옥외체육시설 | 설치단가 550,000원/설치면적㎡ |

* 상기 단가 참고 시 복리시설 사용을 위한 면적 이외의 공용면적(복도, 로비 등에 해당하는 면적)은 제외하여야 함

- 복리시설 유형 및 공사비가 상기 참고 단가와 현저히 달라 상세내역으로 증빙하는 경우, 검증위에서 해당 비용 반영여부를 면밀히 검토

○ (유의사항) 추정분양가 검증 시 다음 유의사항을 참고하여 사업자가 신청한 금액을 「조정」하여야 함

- ☞ 검증위원회에서 사업주체가 제출하는 설계 금액에 대해 공종별 권장 조정률을 적용하여 적정 비용 산정(해당 지역의 특성 자재가격, 발주금액, 사업규모 등을 고려하여 ±10%p 범위 내에서 추가 조정 가능)
- ☞ 참고단가를 적용할 경우에도 공종별 권장 조정률을 적용할 수 있음(옥내-건축공사, 옥외-조경공사)

□ **인텔리전트설비 가산비** 추정항목

○ (정의) 홈네트워크, 에어컨 냉매배관, 집진청소시스템, 초고속통신(특등급), 기계환기 설비, 쓰레기이송설비, 스마트도시기반시설*에 소요되는 비용

* 스마트도시기반시설은 「스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률」 제12조에 따라 사업시행자가 설치하는 같은 법 제2조제3호가목 및 나목으로 한정

○ (추정방식) 관련 도면에 근거하여 세부내역을 산정하거나, 아래 표에 따른 단위면적당 단가(낙찰률이 적용되지 않은 가격)를 적용하여 추정분양가격 산정

| 항 목 | 가산비 |
|---------|-----------------------------|
| 홈네트워크 | 81,000원/공급면적 m ² |
| 초고속통신 | 26,000원/공급면적 m ² |
| 에어컨냉매배관 | 17,000원/공급면적 m ² |
| 기계환기설비 | 52,000원/공급면적 m ² |

* 단위면적당 단가를 적용하여 산정한 추정분양가격은 향후 본 청약을 위한 확정분양가 산정 시 관련 도면에 근거한 세부내역을 통해 재산정

○ (유의사항) 추정분양가 검증 시 다음 유의사항을 참고하여 사업자가 신청한 금액을 「조정」하여야 함

- ☞ 홈네트워크에 범죄예방시설(CCTV 등)을 포함하여 계상하고, 별도 가산비로 인정 불가

- ☞ 초고속통신 특등급의 경우 1등급에 소요되는 비용은 기본형 건축비에 포함되어 있으므로, 1등급에서 추가 소요되는 비용만을 인정
- ☞ 검증위원회에서 사업주체가 제출하는 설계 금액에 대해 공종별 권장 조정률을 적용하여 적정 비용 산정(해당 지역의 특성 자재가격, 발주금액, 사업규모 등을 고려하여 ±10%p 범위 내에서 추가 조정 가능)

□ 초고층 주택 가산비

- (정의) 국토교통부장관이 층수, 높이 등을 고려하여 따로 정하여 고시하는 초고층주택으로서 시장·군수 또는 구청장이 설계의 특수성과 구조물의 안정성 확보를 위하여 필요하다고 인정하는 특수자재·설비 및 그 설치 등에 소요되는 비용
 - 「건축법」 제84조 및 동법 시행령 제119조에 따라 초고층주택이란 층수가 50층 이상의 건축물을 말함
- (유의사항) 추정분양가 검증 시 다음 유의사항을 참고하여 사업자가 신청한 금액을 「조정」하여야 함
 - ☞ 검증위원회에서 사업주체가 제출하는 설계 금액에 대해 공종별 권장 조정률을 적용하여 적정 비용 산정(해당 지역의 특성 자재가격, 발주금액, 사업규모 등을 고려하여 ±10%p 범위 내에서 추가 조정 가능)

□ 임해·매립지 등 입지특성

- (정의) 임해(臨海)·매립지 등 입지특성으로 인하여 시장·군수 또는 구청장이 구조물의 방염 등에 필요하다고 인정하는 특수자재·설비 및 그 설치 등에 소요되는 비용
- (유의사항) 추정분양가 검증 시 다음 유의사항을 참고하여 사업자가 신청한 금액을 「조정」하여야 함

- ☞ 검증위원회에서 사업주체가 제출하는 설계 금액에 대해 공종별 권장 조정률을 적용하여 적정 비용 산정(해당 지역의 특성 자재가격, 발주금액, 사업규모 등을 고려하여 ±10%p 범위 내에서 추가 조정 가능)

□ 보증수수료

- (정의) 사업주체가 해당 주택의 시공 및 분양에 필요하여 납부한 보증수수료
- (유의사항) 추정분양가 검증 시 다음 유의사항을 참고하여 사업자가 신청한 금액을 「인정」하여야 함
 - ☞ 하자보수의무는 사업주체에 있는 것으로, 하자보수 보증을 위한 비용(현금 예치, 하자보수보증서 발급)은 가산비 불인정

□ 후분양 기간이자

- (정의) 「주택공급에 관한 규칙」 제15조에 따라 사업주체가 의무적으로 건축공정이 전체 공정의 일정 비율(공정률 60%)에 달한 후 입주자를 모집하여야 하는 주택의 경우로 한정

* “의무적으로 건축공정이 전체 공정의 일정비율에 달한 후”란 사업주체가 일반적인 분양 조건을 충족했음에도 불구하고 분양을 하지 못하고 일정 공정률에 달한 후에 분양토록 의무화한 경우를 말함

기간이자 = 기본형건축비 × 공정률 × 1/2 × 착공일부터 입주자모집공고일(공급하려는 주택에 대한 사용검사 후 입주자모집공고를 하는 경우에는 사용검사일)까지의 기간 × 「은행법」에 따라 설립된 금융기관의 1년 만기 정기예금 평균이자율로서 착공일이 속하는 달의 금리

- (추정방식) 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 별표1의2 기간이자 인정기간은 ‘입주자모집공고일’을 대신하여 「주택공급에 관한 규칙」 제63조제2항제5호에 따른 ‘추정 본 청약 시기(본청약 추정일)’를 기준으로 산정
- (유의사항) 추정분양가 검증 시 사업자가 신청한 금액을 「인정」하여야 함

□ 에너지절약형 친환경주택^{추정항목}

- (정의) 주택법 제2조제21호에 따른 에너지절약형 친환경주택의 건설에 따라 추가로 소요되는 비용
 - 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제64조 및 “에너지절약형 친환경주택의 건설기준”에 따라 단열창, 단열재 등을 설치
- (추정방식) 사업계획승인을 받지 아니한 경우, 「에너지절약형 친환경주택의 건설기준」 [별표9]에서 정한 에너지절감률 60%에 해당하는 가산비를 적용하여 추정분양가격 산정
- (유의사항) 추정분양가 검증 시 다음 유의사항을 참고하여 사업자가 신청한 금액을 「인정」하여야 함
 - ☞ 에너지절감률 별 가산비용 임의 삭감 불가
 - ☞ 향후 사업계획승인서 상 에너지절감률이 60%와 상이할 경우, 사업계획승인서 상 에너지절감률에 따라 본 청약을 위한 확정분양가 재산정

□ 고령자, 장애인을 위해 추가로 소요되는 비용

- (정의) 65세 이상인 사람이나 「장애인복지법」 제32조에 따라 장애인등록증이 발급된 사람을 위한 주택의 건설에 따라 추가로 소요되는 비용
- (유의사항) 추정분양가 검증 시 다음 유의사항을 참고하여 사업자가 신청한 금액을 「조정」하여야 함
 - ☞ 검증위원회에서 사업주체가 제출하는 설계 금액에 대해 공중별 권장 조정률을 적용하여 적정 비용 산정(해당 지역의 특성 자재가격, 발주금액, 사업규모 등을 고려하여 ±10%p 범위 내에서 추가 조정 가능)

□ 지하주차장 층고 상향

- (정의) 「주택건설기준 등에 관한 규칙」제6조의2제2호 단서에 따라 주차장 차로의 높이를 주차바닥면으로부터 2.7미터 이상으로 함에 따라 추가로 드는 비용
- (유의사항) 추정분양가 검증 시 다음 유의사항을 참고하여 사업자가 신청한 금액을 「조정」하여야 함
 - ☞ 검증위원회에서 사업주체가 제출하는 설계 금액에 대해 공종별 권장 조정률을 적용하여 적정 비용 산정(해당 지역의 특성 자재가격, 발주 금액, 사업규모 등을 고려하여 $\pm 10\%$ 범위 내에서 추가 조정 가능)

□ 법령/조례에 따른 그 밖의 비용

- (정의) 그 밖에 주택건설과 관련된 법령, 조례 등의 제정 또는 개정으로 인하여 주택건설에 추가로 소요되는 비용
 - 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 제11조의2에 따른 전기차 충전시설 설치, 「주택공급에 관한 규칙」에 따른 사전당첨자 모집을 위해 추가로 소요되는 비용 등
- (유의사항) 추정분양가 검증 시 다음 유의사항을 참고하여 사업자가 신청한 금액을 「조정」하여야 함
 - ☞ 검증위원회에서 사업주체가 제출하는 설계 금액에 대해 공종별 권장 조정률을 적용하여 적정 비용 산정(해당 지역의 특성 자재가격, 발주금액, 사업규모 등을 고려하여 $\pm 10\%$ 범위 내에서 추가 조정 가능)
 - ☞ 다음 항목은 타 가산 항목으로 신청 필요
 - I) 승강기면적, 소방시설내진설비, 무선통신보조설비, 손끼임방지, 건강친화형주택(내부마감재, 접착제, 코킹/실링재 등), 아날로그 감지기, 감리비, 빗물침투 및 이용시설, 모델하우스 관련비용, 담장설치 : 기본형건축비에 기 포함되어 있음. 다만, 해당

지자체 조례 등에 따라 법령상 기준을 초과하여 사업계획 승인 조건으로 부과된 경우 사업승인 조건부 가산비로 신청

II) 태양광, 지하주차장 LED 설비 : 에너지절약형 친환경주택 가산비로 신청

III) 장수명 주택 : 구조가산비 항목으로 신청

IV) 범죄 예방시설(CCTV 등): 건축 가산비 중 인텔리전트 설비 홈네트워크 비용으로 신청

V) 녹색건축물 가산비용 : 공동주택 성능등급 가산비로 신청

7 유의사항

- (추정분양가 기준) 추정분양가는 사전청약 시점에서 규정 및 고시된 관련 법령·규칙·매뉴얼을 따르며, 추정분양가 검증 신청일을 기준으로 산정
 - (주의문구 명시) 본 청약을 위한 확정분양가격은 설계변경, 인·허가 조건, 기본형건축비 및 물가 변동, 기간이자 등의 사유로 본 청약 시점에서 변동 가능하다는 점을 사전당첨자 모집공고에 명시하고, 충실히 안내하여야 함
 - (최종 의사 확인) 본 청약 입주자모집 승인 신청일 15일 전부터 7일 전까지 확정분양가격 등의 정보를 제공하여 사전당첨자에게 공급 계약체결 의사를 최종적으로 확인함
- ⇒ 확정분양가격 등의 정보 제공을 위하여 입주자모집 승인 신청일 15일 전까지 본청약 분양가 심사 절차를 끝내야 함

8 추정분양가 산정방식 요약

- ◆ (적용대상) 공공택지를 공급받아 주택을 분양하는 민간 사업주체가 건축설계안 등을 마련하여 사전청약으로 사전당첨자를 모집하는 주택에 적용
- ◆ (산정방식) ‘분양가심사 업무 매뉴얼’ 세부 항목을 준용하되, 사전청약 시 산정 불가능한 항목에 대해서는 별도 추정
 - ※ 택지이자, 각종 부(분)담금, 공동주택성능등급, 사업승인 조건부, 인텔리전트설비, 에너지절약형 친환경주택에 관한 가산비 항목(6개)에 대해서는 ‘추정분양가검증 업무 매뉴얼’ 을 통해 추정
- ◆ (필요서류) 「주택의 설계도서 작성기준」에 따른 기본설계도면 제출, 필요시 가산비 산정 근거 자료로 필요한 도서 제출

| 대분류 | 항목 | 세목 | 반영 여부 | 산정 방식 | 필요 서류 |
|---------------|-------------|---------------|--|---|-----------------------------|
| 택지비 | 공공택지 | 택지 공급가격 | 반영 | · 공급계약서 상 공급가격 | 공급계약서 |
| 택지 가산비 | 지반공사 | 말뚝박기 | 반영 | · 기본형건축비에 포함되지 않은 지반 관련 추가 공사 비용 산정 | 추가 공사 관련 상세도면, 원가계산서 |
| | | 암석지반 | | | |
| | | 흙막이 및 차수벽 | | | |
| | | 지하공사 특수공법 | | | |
| | 방음시설 설치비 | | 반영 | · 방음시설 설치비용 | 관련도면, 원가계산서 |
| | 택지이자 | | 일부 반영 (추정) | · 택지대금 납부일과 사전당첨자모집공고에 명시된 ‘추정 본 청약 시기’ 를 적용하여 기간이자 산정 | 산정내역 |
| 필요경비 | 취득세 | 반영 | · 관련법령(지방세법, 인지세법 등)에 의거 산정 | 산정내역 | |
| | 재산세 | | | | |
| | 등기수수료 | | | | |
| 택지와 관련된 경비 | 각종 부(분)담금 | 일부 반영 (추정) | · 관련 법령에 따라 산정 가능한 추정 비용 반영(예시: 집단에너지사업법에 따른 난방설치면적당 지역난방 공사비) · 추후 납부내역을 통해 증빙 가능한 항목에 대해서는 본 청약을 위한 확정분양가 산정 시 반영 | 산정내역 | |
| | 그 외 비용 | 반영 | · 증빙이 가능한 항목에 한하여 비용 산정 | 증빙자료, 납부내역, 원가계산서 | |
| 건축비 | 기본형 건축비 | 지상층 | 반영 | · 주택공급면적×지상층기본형건축비 | 기본설계도면(배치,입면) |
| | | 지하층 | 반영 | · 지하층면적(PIT면적 포함)×지하층기본형건축비 | 기본설계도면(지하층 평면, 면적개요(PIT포함)) |
| 건축 가산비 | 구조형식 | 철근콘크리트 라멘구조 등 | 반영 | · 구조형식에 따른 가산비율 적용 | 기본설계도면(구조) |
| | 특수형태 | 테라스 등 설치 | 반영 | · 기본형건축비의 28% 범위 내에서 조정 | 관련도면, 원가계산서 |
| | 공동주택성능등급 | | 일부 반영 (추정) | · ‘이행각서’에 명시된 적용 예정 등급에 따른 기본형건축비 가산비율 적용 · 향후 ‘이행각서’상 내용과 ‘인증서’상 내용이 상이할 경우, ‘인증서’ 내용에 따라 본 청약을 위한 확정분양가 재산정 | 이행각서 |
| | 소비자만족도 우수업체 | | 반영 | · 소비자만족도 우수업체로 선정 시, 기본형건축비 가산비율 적용 | 우수업체 증서 |
| | 사업승인 조건부 | | 일부 반영 (추정) | · 관련 도면에 근거한 상세내역 또는 추정분양가검증 업무 매뉴얼에 명시된 단위 면적당 단가를 통해 산정 (단, 해당 지자체 의견수렴 등을 통해 반영여부 및 수준 조정 가능) · 단위면적당 단가를 통해 산정한 추정분양가격은 향후 본 청약을 위한 확정분양가 산정 시 관련 도면에 근거한 세부내역을 통해 재산정 | 산정내역 |

| 대분류 | 항목 | 세목 | 반영 여부 | 산정 방식 | 필요 서류 |
|-------------|---------------|---------------|--|---|--|
| | | 법정초과 복리시설 | 반영 | <ul style="list-style-type: none"> 복리시설 유형 별 단위면적당 단가 적용 단, 시설유형 및 공사비가 이와 현저히 달라 상세내역으로 증빙한 경우 별도 산정 | 기본설계도면(복리시설 평면, 면적개요) |
| 인텔리전트 설비 | | 홈네트워크 | 일부 반영 (추정) | <ul style="list-style-type: none"> 관련 도면에 근거한 상세내역, 또는 추정분양가검증 업무 매뉴얼에 명시된 단위 면적당 단가를 통해 산정 단위면적당 단가를 통해 산정한 추정분양가격은 향후 본 청약을 위한 확정분양가 산정 시 관련 도면에 근거한 세부내역을 통해 재산정 | 기본설계도면(단위세대) ※ 참고: Network 장비사양 |
| | | 초고속통신 | 일부 반영 (추정) | <ul style="list-style-type: none"> 관련 도면에 근거한 상세내역, 또는 추정분양가검증 업무 매뉴얼에 명시된 단위 면적당 단가를 통해 산정 단위면적당 단가를 통해 산정한 추정분양가격은 향후 본 청약을 위한 확정분양가 산정 시 관련 도면에 근거한 세부내역을 통해 재산정 | 기본설계도면(단위세대) ※ 참고: 옥외/동별 계통도 |
| | | 에어컨 냉매배관 | 일부 반영 (추정) | <ul style="list-style-type: none"> 관련 도면에 근거한 상세내역, 또는 추정분양가검증 업무 매뉴얼에 명시된 단위 면적당 단가를 통해 산정 단위면적당 단가를 통해 산정한 추정분양가격은 향후 본 청약을 위한 확정분양가 산정 시 관련 도면에 근거한 세부내역을 통해 재산정 | 기본설계도면(단위세대) |
| | | 기계환기설비 | 일부 반영 (추정) | <ul style="list-style-type: none"> 관련 도면에 근거한 상세내역, 또는 추정분양가검증 업무 매뉴얼에 명시된 단위 면적당 단가를 통해 산정 단위면적당 단가를 통해 산정한 추정분양가격은 향후 본 청약을 위한 확정분양가 산정 시 관련 도면에 근거한 세부내역을 통해 재산정 | 기본설계도면(단위세대) |
| | | 전기차 충전시설 | 반영 | <ul style="list-style-type: none"> 관련 시설물 설치에 소요되는 비용 산정 | 기본설계도면(주차장) 및 충전시설 관련자료, 원가계산서 혹은 견적서 |
| | | 쓰레기 이송설비 | 반영 | <ul style="list-style-type: none"> 관련 시설물 설치에 소요되는 비용 산정 | 기본설계도면 및 이송설비 관련자료, 원가계산서 혹은 견적서 |
| | | 초고층주택 | 반영 | <ul style="list-style-type: none"> 특수자재·설비 및 그 설치 등에 소요되는 비용 산정 | 관련도면, 원가계산서 |
| | 임해·매립지 등 입지특성 | 반영 | <ul style="list-style-type: none"> 특수자재·설비 및 그 설치 등에 소요되는 비용 산정 | 관련도면, 원가계산서 | |
| | 보증수수료 | 반영 | <ul style="list-style-type: none"> (분양보증수수료) 택지비 및 건축비에 대한 각각의 보증요율 적용 | 산정내역 | |
| | 후분양 기간이자 | 반영 | <ul style="list-style-type: none"> 기본형건축비 × 공정률 × 1/2 × (추정) 착공일로부터 본 청약 시기까지의 기간 × 1년 만기 정기예금 평균 이자율 | 산정내역 | |
| | 에너지절약형 친환경주택 | 일부 반영 (추정) | <ul style="list-style-type: none"> 에너지절감률 60%(2019.7.1. 이후 사업계획승인을 받은 공동주택 의무사항) 기준 산정 향후 사업계획승인서 상 에너지절감률이 60%와 상이할 경우, 사업계획승인서 상 에너지절감률에 따라 본 청약을 위한 확정분양가 산정 시 조정 | - | |
| | 고령자, 장애인 | 반영 | <ul style="list-style-type: none"> 기본형건축비에 포함되지 않은 고령자·장애인 시설물 설치에 소요되는 비용 산정 | 관련도면, 원가계산서 | |
| | 지하주차장 층고상향 | 반영 | <ul style="list-style-type: none"> 택배차량 동선 확보와 관련하여 지하주차장 층고가 상향된 구간에 한하여 비용 산정 | 기본설계도면(주차장, 구조), 원가계산서 | |
| | 법령/조례 등 | 반영 | <ul style="list-style-type: none"> 법령·조례 등 확인 후 해당 시설물 설치에 소요되는 비용 산정 | 관련도면, 원가계산서 | |

II

추정 분양가 검증위원회의 설치 및 운영

1 추정분양가 검증위원회의 설치·운영 기관

- 주택도시보증공사

< 추정분양가 검증위원회 구성(HUG) >

- ※ 주택 사업 분야의 학식과 경험이 풍부한 사람으로 HUG, 관련기관 임직원, 관계 공무원 등 5인 내외로 구성(해당 기관장의 추천을 받아 주택도시보증공사 사장이 위촉)
- 당연직 위원 : ①HUG 추정분양가 검증업무 소관부서 부서장(위원장)
- 위촉직 위원 : ②해당 지역 분양가심사 담당 공무원, ③한국토지주택공사(또는 지방공사) 임직원, ④한국부동산원 임직원, ⑤건설기술연구원 임직원

2 추정분양가 검증위원회의 기능

- 추정분양가격이 본 매뉴얼 및 관련 법령 등에 따라 적정하게 산정되었는지 여부를 항목별로 검증

3 추정분양가 검증신청 및 제출서류

- ①추정분양가 검증신청서, ②「주택공급에 관한 규칙」 제15조제4항 각 호의 승인 받은 계획, ③택지 공급계약서 등 대지 소유 증빙 서류, ④건축 설계안, ⑤기타 증빙 서류 등 제출하여 신청

4 추정분양가 검증위원회의 설치시기

- 신청이 있는 날로부터 20일 이내(영업일 기준)에 검증 위원회를 설치·운영해야 함(단, 부득이한 경우 5 영업일 내에서 연장 가능)

5 검증결과 통지 및 검증서 발급

- 주택도시보증공사는 추정분양가 검증위원회의 심의결과를 지체 없이 검증신청인에게 통지하고 검증서를 발급

참 고

설계도면 제출기준

■ 제출도서의 작성은 「주택의 설계도서 작성기준」에 따름.

■ 제출 도서 목록

- (기본설계) 「주택의 설계도서 작성기준」 별표1 ‘기본설계도면 작성내용’을 따름
- (실시설계) 토공 및 흙막이공사, 지정공사, 차수공사 관련 도면 제출

1. 총괄표

| 구 분 | 작성도서 | 축 척 | 작성 내용 |
|-----|--------|---------------|--|
| 목록 | 타이틀 | - | 공사명, 공사구분, 작성년월 |
| | 도면 목록표 | - | 도면목록차, 도면번호 |
| 개요 | 설계 개요서 | - | 설계 및 공사개요, 부대 및 복리시설개요, 대지위치, 대지면적, 지역지구, 건축면적, 연면적, 지하층면적 등 |
| | 면적표 | - | 대지지분별면적, 분양면적, 동별면적, 부대 및 복리시설면적 |
| | 구적표 | 1/100~1/600 | 구적도, 구적표 및 산출근거 |
| | 배치도 | 1/300~1/1,200 | 축척 및 방위, 대지면적, 건축선, 대지경계선및 대지가 접하는 도로의 위치와 폭, 조경계획, 주차입구, 쓰레기분리수거용기 위치 등 |
| | 주차계획도 | " | 법정 주차면적 대비 주차공간 계산표, 옥외 및 지하주차장 도면, 주차 배치도 |
| | 단지조감도 | - | 단지 전체의 조감도 |

2. 건축공사

| 구 분 | 작성도서 | 축 척 | 작성 내용 |
|-----|-------------------------------|--------------|--|
| 평면도 | 평면도 (지하, 1, 2, 기준층, 지붕층, 옥탑층) | 1/100 ~1/200 | 각층별 평면, 각실의 용도 및 면적, 기둥·벽·창문의 위치, 방화구획 및 방화문의 위치, 복도, 직통계단·피난계단 등 |
| | 단위세대 평면도 | 1/30 ~1/60 | 기준격자, 중심선치수, 안목치수, 창호크기·재질 및 개폐방향, 가구설치위치 및 크기, 실명, 세대에 면하는 복도 탈출구 위치 및 규격 등 |
| | 지하층 코아평면도 | " | 옹벽두께, 방수한계, 트렌치, 집수정 등 |
| | 1층 코아평면도 | " | 관리인실, 부속실, 주현관, 진입계단 및 경사로, 우편물수취함, 부착시설물 등 |
| | 기준층 코아평면도 | " | 엘리베이터, 규모 및 크기, 방화문 위치, 방화구획(변화되는 층마다 작성) |
| | 옥탑층 코아평면도 | " | 물탱크규격·기계실·바닥마감·옥상 수평피트·루프드레인 위치 및 크기·사다리 등 |
| | 지하주차장 평면도 | " | 재료마감, 각종설비(집수정·트렌치·배기설비 등), 주차구획, 경사로 등 |
| | 열교환실·전기실·기계실 평면도 | " | 각종 설비기기 위치, 점검구 위치 및 크기 |

■ 추정분양가 중 가산비의 산정 근거 자료로 필요시 상기 목록 외 도서를 제출할 수 있음.

추정 분양가 검증 업무 매뉴얼
- 민간 사전청약 -

- 개정 : 2021년 11월 08일
 - 배포 : 국토교통부 주택토지실 주택정책과
-



국토교통부

**추정 분양가
검증 업무 매뉴얼**
- 민간 사전청약 -

