

분납임대주택의 분양전환가격, 분납금 및 반환금의 산정 기준(제26조제1호, 제33조, 제40조 및 제41조제2호 관련)

1. 분양전환가격의 산정

분납임대주택의 분양전환가격은 분납금(영 제57조제3항에 따른 분양전환금의 일부를 말한다. 이하 이 별표에서 같다)의 합계액으로 한다.

2. 분납금의 산정

가. 분납금의 납부시기 및 납부금액

1) 임대 의무기간 만료 후 분양전환을 하거나 임대 의무기간의 2분의 1이 지나고 최초 입주지정기간이 끝난 날부터 8년이 지난 후 영 제56조제2항제2호에 따라 분양전환을 하는 경우

가) 임대차 계약 시, 중도금 납부 시, 입주 시 각각 다음의 금액을 납부한다.

해당 분납임대주택의 최초 입주자모집 공고 당시의 주택가격 $\times 0.1$

나) 최초 입주지정기간이 끝난 날부터 4년과 8년이 지난 날에 각각 다음의 금액 중 적은 금액을 납부한다. 이 경우 감정평가에 따른 분납금 산정은 임차인이 원하는 경우에만 한다.

(1) 해당 분납임대주택의 최초 입주자모집 공고 당시의 주택가격 $\times (1 + \text{이자율})^{(\text{납부시점의 임차연수})} \times 0.2$

(2) 해당 분납임대주택의 감정평가금액 $\times 0.2$

다) 분양전환 시 다음의 금액을 납부한다.

해당 분납임대주택의 감정평가금액 $\times 0.3$

2) 임대 의무기간의 2분의 1이 지나고 최초 입주지정기간이 끝난 날부터 8년이 지나기 전에 영 제56조제2항제2호에 따라 분양전환을 하는 경우

가) 임대차 계약 시, 중도금 납부 시, 입주 시 각각 다음의 금액을 납부한다.

해당 분납임대주택의 최초 입주자모집 공고 당시의 주택가격 $\times 0.1$

나) 최초 입주지정기간이 끝난 날부터 4년이 지난 날에 다음의 금액 중 적은 금액을 납부한다. 이 경우 감정평가에 따른 분납금 산정은 임차인이 원하는 경우에만 한다.

(1) 해당 분납임대주택의 최초 입주자모집 공고 당시의 주택가격 $\times (1 + \text{이자율})^4 \times 0.2$

(2) 해당 분납임대주택의 감정평가금액 $\times 0.2$

다) 분양전환 시 다음의 금액 중 적은 금액과 해당 분납임대주택의 감정평

가금액의 100분의 30에 해당하는 금액을 합산한 금액을 납부한다.

(1) 해당 분납임대주택의 최초 입주자모집 공고 당시의 주택가격 $\times$ (1 + 이자율)^(분양전환시점의 임차연수) $\times$ 0.2

(2) 해당 분납임대주택의 감정평가금액 $\times$ 0.2

나. 항목별 산출방법

- 1) 최초 입주자모집 공고 당시의 주택가격: 건축비와 택지비의 합계액으로 한다. 이 경우 건축비 및 택지비의 산출은 별표 7 제2호라목에 따른다.
- 2) 이자율: 해당 분납임대주택의 임대시작일과 분납금 납부일 당시 각각 「은행법」에 따른 은행의 1년 만기 정기예금 평균 이자율을 산술평균한 이자율을 적용한다.
- 3) 감정평가금액: 공공주택사업자는 분납금 산정 전에 특별자치도지사·시장·군수·구청장에게 감정평가 금액 산출을 위한 감정평가법인의 선정을 요청하여야 하며, 그 밖의 사항은 영 제58조, 이 규칙 제42조 및 별표 7 제2호나목에 따른다.

3. 반환금의 산정기준

가. 해당 분납임대주택에 5년 미만의 기간 동안 거주 후 반납하는 경우: 다음의 금액 중 적은 금액

- 1) 임차인이 이미 납부한 분납금과 분납금 납부일의 다음 날부터 반납일까지의 이자를 합산한 금액. 이 경우 이자율은 분납금 납부일과 반납일 당시 각각 「은행법」에 따른 은행의 1년 만기 정기예금 평균 이자율을 산술평균한 이자율로 한다.
- 2) 해당 분납임대주택의 감정평가금액에 임차인이 납부한 분납금의 합계액의 비율을 곱한 금액

나. 해당 분납임대주택에 5년 이상의 기간 동안 거주 후 반납하는 경우: 가목1) 및 2)의 금액을 산술평균한 금액

다. 감정평가금액: 임대사업자는 반환금 산정 전에 특별자치도지사·시장·군수·구청장에게 감정평가금액 산출을 위한 감정평가법인의 선정을 요청하여야 한다. 다만, 임차인이 원하는 경우에는 공공주택사업자가 영 제56조제1항의 기준을 충족하는 감정평가법인 두 곳에 의뢰할 수 있다. 그 밖에 감정평가와 관련된 사항은 영 제56조, 이 규칙 제42조 및 별표 7 제2호나목에 따른다.