

공공건설임대주택 분양전환가격의 산정기준(제26조제1호, 제29조, 제40조 관련)

1. 분양전환가격의 산정

- 가. 임대 의무기간이 10년인 경우 분양전환가격은 감정평가금액을 초과할 수 없다.
- 나. 임대 의무기간이 5년인 경우 분양전환가격은 건설원가와 감정평가금액을 산술평균한 금액으로 하되, 공공임대주택의 건축비 및 택지비를 기준으로 분양 전환 당시에 산정한 해당 주택의 가격(이하 "산정가격"이라 한다)에서 임대기간 중의 감가상각비(최초 입주자 모집 공고 당시의 주택가격을 기준으로 산정한다)를 뺀 금액을 초과할 수 없다.

2. 항목별 산출방법

- 가. 건설원가 = 최초 입주자 모집 공고 당시의 주택가격 + 자기자금이자 - 감가상각비

- 1) 최초 입주자 모집 공고 당시의 주택가격: 건축비와 택지비의 합계액으로 한다.
- 2) 자기자금이자 = (최초 입주자 모집 공고 당시의 주택가격 - 주택도시보증금 - 임대보증금과 월 임대료의 상호전환 전 임대보증금) × 이자율 × 임대기간

가) 이자율: 해당 공공임대주택의 임대시작일과 분양전환 당시 각각의 「은행법」에 따른 은행의 1년 만기 정기예금 평균 이자율을 산술평균한 이자율

나) 임대기간: 임대시작일부터 분양전환시작일 전날까지의 기간

- 3) 감가상각비: 계산은 임대기간 중 「법인세법 시행령」 제26조에 따른 계산 방식에 따른다.

- 나. 감정평가금액: 영 제56조제1항 및 이 규칙 제42조에 따라 두 곳의 감정평가법인이 평가한 해당 주택의 감정평가금액을 산술평균한 금액으로 한다.

- 다. 산정가격 = 분양전환 당시의 표준건축비(국토교통부장관이 고시하는 가격을 말한다) + 최초 입주자 모집 공고 당시의 택지비 + 택지비 이자
택지비 이자 = 택지비 × 이자율 × 임대기간

※ 이자율 및 임대기간의 계산은 자기자금 이자의 계산과 같은 방법에 따른다.

- 라. 건축비 및 택지비: 공공임대주택의 가격산정의 기준이 되는 건축비 및 택지비는 다음과 같다.

1) 건축비

- 가) 건축비는 최초 입주자모집공고 당시의 건축비로 하되, 표준건축비를 상한(上限)으로 한다. 이 경우 건물의 층수는 동별로 해당 동의 최고층을 기준으로 적용한다.

나) 다음의 구조형식에 해당하는 주택에 대해서는 다음의 구분에 따른 금액을 표준건축비에 더할 수 있다.

- (1) 철근콘크리트 라멘구조(무량판구조를 포함한다)로 건축하는 주택: 표준건축비의 5퍼센트에 상당하는 금액
- (2) 철골철근콘크리트구조로 건축하는 주택: 표준건축비의 10퍼센트에 상당하는 금액
- (3) 철골조로 건축하는 주택: 표준건축비의 16퍼센트에 상당하는 금액

다) 주택사업자가 해당 주택의 시공 및 분양에 필요하여 납부한 보증수수료는 표준건축비에 더할 수 있다.

라) 사업계획승인권자로부터 최초 입주자모집공고에 포함하여 승인을 받은 지하층 면적[지하주차장 면적을 포함하되, 지하피트(방습·방열 및 배관 설비 설치 등을 위한 공간을 말한다)는 제외한다]은 표준건축비의 100분의 63에 상당하는 금액을 표준건축비에 더할 수 있다.

마) 공공주택사업자는 공공임대주택의 건설과 관련된 법령 또는 조례 등의 개정으로 주택건설에 추가되거나 감액되는 비용이 있는 경우에는 그 비용을 표준건축비에 추가하거나 표준건축비에서 감액할 수 있다.

바) 그 밖에 표준건축비에 더할 수 있는 항목은 다음과 같다.

- (1) 공공주택사업자가 발코니 새시를 한꺼번에 시공하는 주택인 경우 표준건축비의 100분의 5 이내에서 드는 비용
- (2) 「도서개발 촉진법」 제2조에 따른 도서지역에 건축하는 주택인 경우 표준건축비의 100분의 3
- (3) 「폐기물관리법」 제15조의2에 따른 음식물류 폐기물 공동 처리시설의 설치비
- (4) 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 별표 1의3 제3호의 비용
- (5) 공공주택사업자가 발코니를 확장하는 주택인 경우 발코니 확장비용 [(1)에 따른 비용은 제외한다]

2) 택지비

가) 공공택지의 공급가격

나) 공공택지의 공급가격에 가산할 수 있는 항목은 다음과 같다.

- (1) 택지를 공급받기 위하여 선수금, 중도금 등 택지비의 일부 또는 전부를 선납한 경우에는 선납일부터 최초 입주자 모집 공고 후 6개월이 되는 날까지의 택지대금에 대한 기간이자. 이 경우 기간이자는 최초 입주자 모집 공고 당시의 「은행법」에 따른 은행의 1년 만기 정기예금 평균 이자율을 적용하되, 일할계산한다.
- (2) 제세공과금, 등기수수료 등 필요적 경비

(3) 그 밖에 택지와 관련된 것임을 증명할 수 있는 비용