

사업비 및 분담금 추정프로그램(신버전) 매뉴얼

2013. 07.

목 차

I. 시스템 접속 및 관리 방법

- 1. 신규 시스템 접속 방식 2
- 2. 기존 시스템 접속 방식 4
 - 1) 추진위원장, 조합장, 실태조사 담당공무원의 경우 4
 - 2) 시, 구 관리자의 경우 5

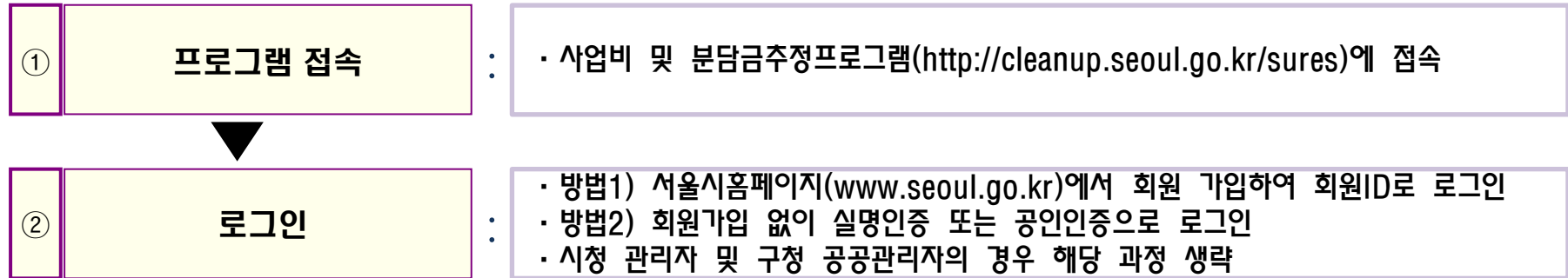
II. 시스템 사용설명

- 1. 관리자 메뉴 구성 6
- 2. 메뉴별 설명 7
 - 1) 차수관리 7
 - 2) 기초자료관리 18
 - 3) 사업개요 65
 - 4) 수입 및 지출 산출조서 66
 - 5) 개별분담금 조회 69
 - 6) 개별분담금 변동조회 71
 - 7) 토지등소유자 명부관리 74

III. 자주 묻는 질문

- ※ 매뉴얼 및 산출기준 기초자료의 안내사항은 추진위원장, 조합장 또는 실태조사시 사업비 및 분담금 추정프로그램을 통해 수입 및 지출(사업비) 산출을 위한 기초적인 입력사항을 안내하는 것입니다.
- ※ 안내사항 이외의 프로그램 웹화면 입력사항도 연동·적용되는 사항이 있으니, 입력자는 프로그램 웹화면 입력사항 전반에 대하여 충실히 입력해야 합니다.
- ※ 입력된 내용은 토지등소유자가 사업개요, 수입 및 지출 산출조서에서 확인할 수 있습니다.

1. 신규 시스템 접속 방식



주의!!

- ※ 토지등소유자 또는 조합원(이하 ‘토지등소유자’)이 프로그램에 로그인한 후 해당 사업구역이 보이지 않는 경우
- ① 업로드한 부동산가격자료 양식에 해당 토지등소유자의 성명, 주민등록번호(7자리) 등이 올바르게 입력되어 있는지 확인
- ② 토지등소유자 명부관리 탭에서 해당 토지등소유자의 성명, 주민등록번호(7자리) 등이 올바르게 입력되어 있는지 확인
- ③ 토지등소유자가 클린업시스템 회원으로 가입하여 추진위원장(조합장)이 인증하였는지 확인

③

나의 추진위/조합 찾아가기

- 해당 사업구역의 사업비 및 분담금 추정프로그램이 개설된 경우 로그인하여 '나의 추진위/조합/실태조사 목록' 에서 해당 사업구역 관리버튼을 클릭하여 관리기능에 접근

※

나의 추진위/조합 만들기

- 클린업시스템의 사용신청서를 작성한 후 자치구에 해당 사업구역 개설 요청 (추진위원장, 조합장, 실태조사 담당공무원의 지위에 해당하는 자만 가능)

나의 추진위/조합/실태조사 목록

번호	내용	관리
3	(실태조사) 마포로6	관리
4	(실태조사) 망월1	관리
5	(실태조사) 신수1	관리
6	(실태조사) 마천2구역	관리
7	(실태조사) 열린지	관리

확정된 사업비 및 분담금 목록

번호	내용	일시
1	신규시스템 검증	2013.05.12

나의 추진위/조합/실태조사 목록

나의 추진위/조합/실태조사 목록

번호	내용	관리
3	(실태조사) 마포로6	관리
4	(실태조사) 망월1	관리
5	(실태조사) 신수1	관리
6	(실태조사) 마천2구역	관리
7	(실태조사) 열린지	관리

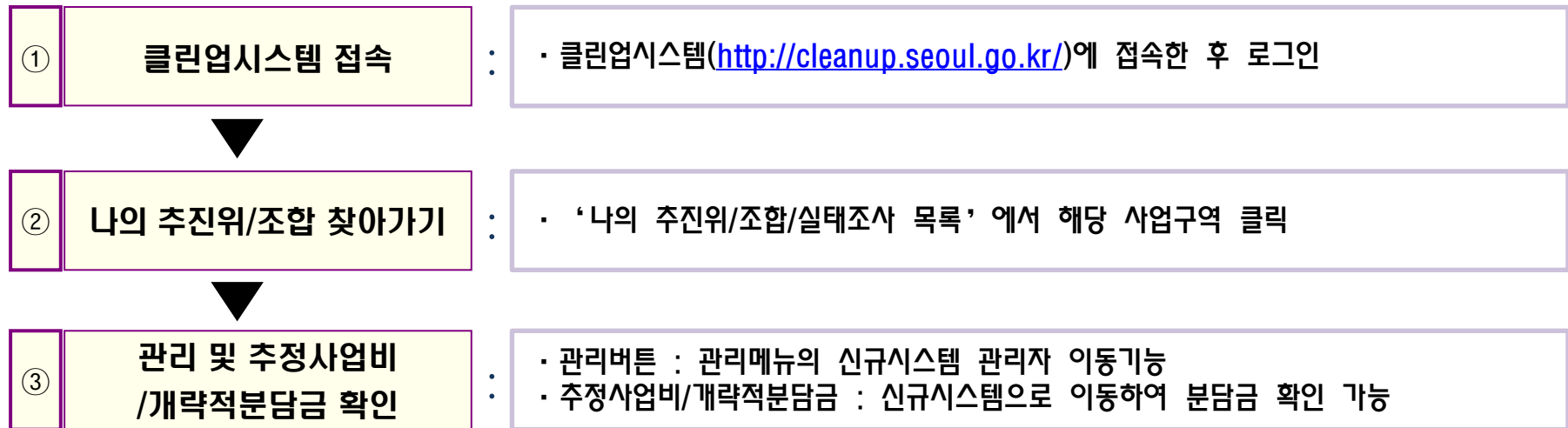
확정된 사업비 및 분담금 목록

번호	내용	일시
1	신규시스템 검증	2013.05.12

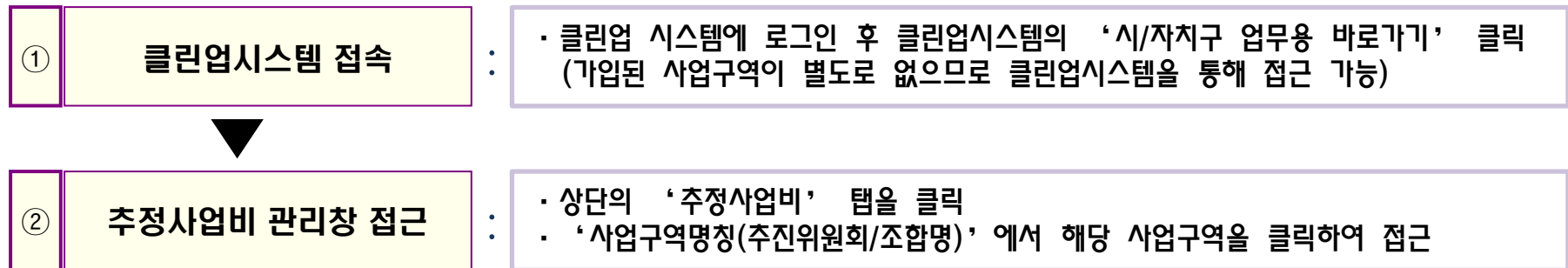
확정된 목록을 클릭하면 개별분담금 확인 가능

2. 기존 시스템 접속 방식

1) 추진위원장, 조합장, 실태조사 담당공무원의 경우



2) 시, 구 관리자의 경우



재개발·재건축 클린업시스템

시스템소개 공공관리제도 주거재생지원센터 정보공개현황 알릴마당 정보센터 전체메뉴보기

시/자치구 업무용 바로가기

로그아웃 | 이력인내

클린업시스템이란?

조합정보공개 투명한 정비사업

정비사업 추진 과정을 우리알려줌 투명하게 공개

클린업51년 반갑습니다.

기본정보수정

나의 추진위/조합/선택조사 목록

이름이 등재된 추진위원회/조합이 없습니다. 해당 추진위원회/조합에 명단 등재를 요청

알릴마당

전체 | **새 소식** | 조합발령 공고

- 재건축정비사업 설계자 지정경정 입찰공고 [2013.06.19]
- 정비사업전문관리업자 재선정 공고 [2013.06.19]
- 정비사업전문관리업자 재선정 공고 [2013.06.19]
- 정비사업전문관리업자선정 입찰공고 [2013.06.19]

정비사업현황 검색

자치구별 검색

“위 지도에서 자치구를 선택하세요”

공개자료수/인기자료

공개자료수 | 인기자료 | 더보기

자치구별 운영현황

자치구별 운영현황

재개발·재건축 클린업관리시스템

정보공개관리 | **추정사업비** | 통계 | 게시판관리

로그아웃

클린업51 [사업담당자]

이용현황

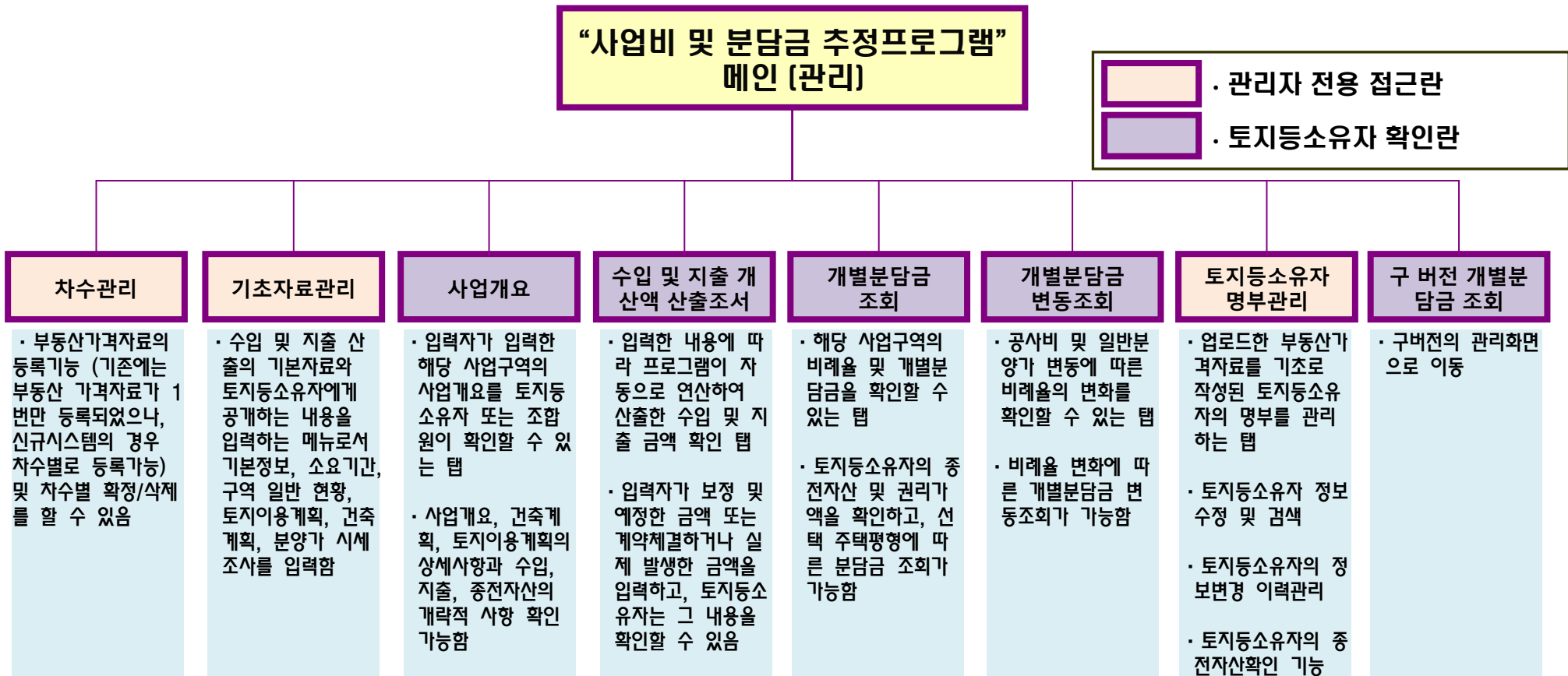
자치구: 종로구 | 사업명: | 단계: 기본계획수립 - 조합해산

사업구분: ☒ 재개발 ☒ 재건축 ☒ 도시환경정 | 임시홈페이지: 임시홈페이지

총 14건이 조회 되었습니다.

번호	자치구	사업구역명칭(추진위원회/조합명)
14	종로구	(실태조사) 삼청2 삼청동 산2
13	종로구	(실태조사) 종로1구역 종로동 56-66번지 일대
12	종로구	(실태조사) 송인2구역 송인동 70-3번지 일대
11	종로구	(실태조사) 송인3 송인동 1422
10	종로구	(실태조사) 신영동 214
9	종로구	(실태조사) 옥인1구역
8	종로구	(실태조사) 창신10구역 창신동 641-1번지 일대
7	종로구	(실태조사) 창신11
6	종로구	(실태조사) 창신12구역 창신동 50-1번지 일대

1. 관리자 메뉴 구성



※ 차수

각 차수별로 기초자료관리, 사업개요, 수입 및 지출 개산액 산출조서, 개별분담금 조회, 개별분담금 변동조회, 부동산가격자료가 일괄관리됨 (확정시 공개되며 수정 불가, 차수 추가시 해당 차수별로 별도의 자료관리)

2. 메뉴별 설명

1) 차수관리

재개발·재건축 클린업시스템 사업비 및 분담금 추정 프로그램
(실태조사) 염리4

차수관리 기초자료관리 사업개요 수입 및 지출 개산액 산출조서 개별분담금 조회 개별분담금 변동조회 토지등소유자 명부관리 구 버전 개별분담금 조회

차수관리 홈 > 추정사업비/개략적분담금 > 추정사업비 차수관리

차수 목록

차수	차수명	활용단계	등록사유	등록자	등록일	확정여부
22차	실태조사용	시스템 테스트 (시스템 개발팀)	클린업28	2013-06-19	미확정	
21차	실태조사용	시스템 테스트 (시스템 개발팀)	클린업28	2013-06-19	미확정	
19차	실태조사용	실태조사용 사업성분석-공사비 370만원 수입 및 지출에 구클린업값 입력 ABline	클린업28	2013-06-17	미확정	
15차	실태조사용	시스템 테스트 (시스템 개발팀)	클린업28	2013-06-17	미확정	
14차	실태조사용	다양한 건축 유형검토 (시스템 개발팀)	클린업28	2013-06-11	미확정	
11차	실태조사용	조합설립단계-공사비 450만원 기준	클린업28	2013-06-03	미확정	
7차	실태조사용	조합설립단계-공사비 370만원 기준	클린업28	2013-06-16	미확정	
6차	실태조사용	직접입력 확인용	클린업28	2013-05-27	미확정	
5차	실태조사용	추가작업 (시스템 개발팀)	클린업28	2013-06-10	미확정	
4차	실태조사용	제 4차 조합설립단계	클린업28	2013-05-20	미확정	

추정사업비 차수등록

Copyright © 2009 Seoul Cleanup All rights reserved.

① [차수목록]

- 추정사업비 차수 목록
 - 활용단계, 등록사유, 등록자, 등록일 및 확정여부를 확인할 수 있음
 - 차수와 관련된 세부내용을 확인하려면 활용단계 또는 등록사유를 클릭
 - 해당 차수를 확정하기 위해서는 세부내용 화면에서 “확정” 버튼을 클릭한다.
(확정시 토지등소유자 또는 조합원에게 공개, 수정불가)

② [추정사업비 차수등록]

- 버튼을 클릭하여 신규 차수 생성가능

※ 확정된 모든 차수는 토지등소유자에게 공개됨(확정차수가 누적됨에 따라 과거 내역 확인이 가능함)

1) 차수관리

추정사업비 차수 등록

홈 > 추정사업비/개략적분담금 > 추정사업비 차수 등록

기초 입력자료

구분	내용	입력 방법 및 유의사항
입력차수	22차	사업추진에 따라 사업계획 변경, 관리자 변동 등이 발생하는 경우 차수를 추가하여 입력
등록자	클린업28	관리자 계정권한을 가진 자가 차수 추가시 해당 아이디 자동 등록
등록일자	2013-06-19	추정사업비 차수자료를 저장한 날짜 자동 등록
활용단계	실태조사	1. 조합설립단계 : 추진위원회에서 조합설립 동의서를 받을 때 2. 사업시행계획 수립(변경)단계 : 조합에서 사업시행계획 수립 또는 변경시 3. 관리처분계획 수립(변경)단계 : 관리처분계획 수립 또는 변경시 등 4. 실태조사
등록사유	시스템 테스트 (시스템 개발팀)	사업계획 또는 사업추진 단계에 따라 변경되는 내용 등을 상세하게 기술 (예시 : 제00차 사업계획변경승인, 관리처분계획 변경, 실제 계약내용 입력 등)

구분

내용

부동산가격 추정방식

종전자산가치 추정(약식감정 등)

① [활용단계]

- 우측의 설명을 참고하여 해당 내용을 선택

② [등록사유]

- 우측의 설명을 참고하여 해당 내용을 입력

③ [부동산가격 추정방식]

- 부동산가격의 추정방식을 다음 중 선택하여 입력
 - 개별공시가격 : 개별공시가격에 보정률, 지가변동률을 적용하여 입력한 경우
 - 종전자산가치 추정(약식감정 등) : 약식감정 등으로 종전자산가치를 추정한 경우(활용단계에서 실태조사를 선택한 경우 자동으로 이 값이 입력됨)
 - 감정평가 : 「부동산 가격 공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의한 감정평가사가 평가한 금액을 적용한 경우

※ 박스 설명

- 흰색박스 - 내용 및 값 입력란
- 회색박스 - 자동연산란(값 확인)
- 하향세모표시박스 - 옵션선택란(콤보박스)

1) 차수관리

구분	내용
부동산가격 추정방식	종전 자산가치 추정(약식감정 등) ▼
부동산가격자료 파일 업로드	찾아보기...
부동산가격 합계 금액	306,414,075,043천 원
보정률	1.00 보정률은 1.0보다 크거나 같고 2.0보다 작아야 합니다
지가변동률	1.00 지가변동률은 1.0보다 크거나 같고 2.0보다 작아야 합니다
엑셀엔진	

Copyright © 2009 Seoul Cleanup All rights reserved.

④ [부동산가격자료 파일 업로드]

- 하단의 ‘등록 양식 다운로드’ 를 통해 다운받은 부동산가격자료를 업로드하는 란

⑤ [부동산가격 합계 금액]

- 업로드된 부동산가격자료의 총 금액이 자동으로 표시되는 란

⑥ [보정률 및 지가변동률]

- 부동산가격 추정시 개별공시가격을 활용한 경우에 해당
- 입력값은 1.0보다 크거나 같고 2.0보다 작아야 함
(입력예 : 1.0인 경우 개별공시가격을 100% 그대로 적용한 것이고,
1.5인 경우 개별공시가격의 150%를 적용한 것임)

⑦ [엑셀엔진]

- 해당 차수입력시 적용된 엑셀엔진의 버전이 표시되는 란

주의!!

- ※ ⑦까지 입력확인 후 ‘추정사업비 차수자료 저장’ 버튼 클릭!!
 - 클릭시 입력내용이 저장되고, 새로운 차수가 생성됨
 - 신규차수 생성시에는 ‘확정’, ‘삭제’ 버튼이 보이지 않음
- ※ ‘확정’ 버튼 클릭시 확정됨
 - 수정, 삭제 불가/토지등소유자에 공개됨
 - 기초자료관리에 입력사항이 없다면 입력하라는 경고메세지가 뜸

1) 차수관리 [참고]

※ 참고 - 차수등록 버튼의 유형

1	목록	인쇄	등록 양식 다운로드	추정사업비 차수자료 저장
2	목록	인쇄	등록 양식 다운로드	추정사업비 차수자료 저장 확정 삭제
3	목록	인쇄	등록 양식 다운로드	

※ 차수를 신규로 등록하거나 수정하는 단계에 따라서 차수등록버튼의 유형이 다르게 나타남

① [신규 차수 등록 화면]

- ‘추정사업비 차수자료저장’ 버튼은 차수 정보를 저장하여 새로운 차수를 생성

② [차수의 내용 수정 화면]

- ‘추정사업비 차수자료저장’ 버튼은 차수의 내용을 수정한 후 자료를 저장
- ‘확정’ 버튼은 해당차수의 프로그램 입력사항 및 수입, 지출, 분담금에 대한 정보를 확정하고 토지등소유자에게 공개
(확정버튼 클릭하여 확정시 입력내용 수정 및 변경 불가)
- ‘삭제’ 버튼은 해당차수의 정보를 삭제 : 수정 및 변경작업 중 해당 차수 자체를 삭제하고자 할 때 사용

③ [확정된 차수의 내용 수정 화면]

- ‘추정사업비 차수자료저장’ , ‘확정’ , ‘삭제’ 버튼 등이 없음(확정시 수정, 변경 및 삭제 일체 불가)

④ [공통 버튼]

- ‘목록’ - 차수관리 목록 화면으로 이동
- ‘인쇄’ - 화면 인쇄기능
- ‘등록 양식 다운로드’ - 부동산가격자료 등록 양식 다운로드

1) 차수관리 [참고]

※ 참고 - 부동산가격자료 등록 양식 작성법

1 ※ 부동산가격자료 등록양식 작성안내

□ 안내

1. 부동산가격자료는 '사업비 및 분담금 추정프로그램'에서 종전자산 평균단가, 종전자산 총 가액 산정 및 개별분담금조회에 활용되는 자료입니다.
2. 작성자는 반드시 입력방법을 숙지하신 후 부동산가격자료를 작성하여 업로드하시기 바랍니다.

□ 업로드시 주의사항

1. 반드시 지정한 표시형식을 사용해야 합니다.
2. 빈 칸, ".", ",", 그리고정 등이 삽입되어 있는 경우 업로드시 에러가 발생할 수 있습니다.
3. 성명, 주민등록번호, 동명을 미기재한 경우 부동산가격자료가 업로드가 되더라도 해당항목이 누락될 수 있습니다.(토지등소유자 명부관리창에서 입력된 내용을 확인하시기 바랍니다.)
4. 복사 후 붙여넣기를 할 때 "선택하여 붙여넣기" 후 "값"으로 입력하여야 오류가 발생하지 않음

□ 입력방법

1. 부동산가격자료 입력을 위해서는 다음 중 하나의 방법으로 구역내 부동산의 종전자산가액 산정방식을 선택하여야 합니다.
 - ① 개별공시가격 활용
 - ② 종전자산가치 추정(약식감정 등)
 - ③ 감정평가
2. 기존의 개별공시가격을 활용하여 입력한 경우에는 이를 활용합니다.
3. 새로이 부동산가격자료를 입력하는 경우 토지의 공시지가 및 건축물의 부동산공시가격을 참고하여 종전자산을 추정(약식감정 등)하거나 감정평가된 금액을 입력합니다.
 - ① 토지가격 추정
 - 각 구역별 개별 토지의 최근 공시지가를 조사하고, 토지가격에 대하여 감정평가사의 감정평가(종전자산가치 추정)를 거쳐 감정가액 산정함
 - 사유지와 국·공유지를 구별하여 산정함
 - 현재 거래되고 있는 토지시세를 감안하여 토지가격을 산정함
 - ② 건축물가격 추정
 - 단독주택 및 공동주택 주택공시가격을 조사하고, 건축물가격에 대하여 감정평가사의 감정평가(종전자산가치 추정)를 거쳐 감정가액을 산정함
 - 모든 건축물(국·공유지내 건축물 포함)에 대하여 산정함
 - ③ 감정평가시
 - 실제 감정평가된 내용 및 금액대로 입력함

※ 차수관리 탭 하단의 '등록 양식 다운로드' 버튼을 클릭하여 다운받은 부동산가격자료 등록 양식의 작성 법

① [부동산가격자료 등록 양식 안내, 업로드시 주의사항, 입력방법]

- 양식 다운로드시 맨 처음에 보여지는 화면으로 양식 활용부분, 업로드 에러방지 및 자료입력의 방법 등에 대해 안내되어 있음
- 양식을 정확하게 작성하여야 개별분담금 조회, 비례율 산정을 위한 종전자산, 구역내 토지·건축물 평균단가가 올바르게 산정되므로 작성안내 사항을 충분히 숙지한 후 작성하고, 업로드해야 함

1) 차수관리 [참고]

4. 부동산가격자료양식 입력시 주의 사항은 다음과 같습니다.

구 분		표시형식	입력시 유의사항
연번		텍스트	소유자기준으로 연번 정리(예 : 1, 2, 3, 4 등) 숫자만 입력
토지등소유자 (조합원) 번호	본번	텍스트	토지등소유자(조합원) "본번" 입력(예 : 1, 2, 3, 4 등) 숫자만 입력
	-	텍스트	"-" 표기
	부번	텍스트	토지등소유자(조합원) 중 공유자는 부번 입력(예 : 1, 2, 3, 4 등) 숫자만 입력
인적사항	성 명	텍스트	성명입력(예 : 홍길동 등 한글만 입력, 공유소유의 경우 개별공유자 전부 입력) 법인의 경우 : 대표자의 성명입력(법인명은 비교란에 기재) 잘못된 입력표기 유형 홍길동(A) -----> 홍길동 홍길동(B) -----> 홍길동 홍길동(대표) -----> 홍길동 홍길동, 홍길서 -----> 홍길동1열, 홍길서 1열로 분리 OO 총친회 -----> 대표자 1인 성명 (주민번호의 경우 대표자 주민번호 7자리) OO 교회 -----> 대표자 1인 성명 (주민번호의 경우 대표자 주민번호 7자리)
	주민등록 번호	텍스트	7자리 입력(예 : 123456-1) 법인의 경우 : 대표자의 주민등록번호 7자리 입력 모를 경우 (111111-1)로라도 입력해야 함(단, 개별분담금확인시 종전자산은 0으로 표시됨)
		● ● ●	● ● ●

② [표시형식]

- 엑셀파일의 서식을 지정된 표시형식을 사용하여 작성하여야 자료를 사용하는데 오류가 발생하지 않으므로 반드시 표시형식을 지켜야 함
- 기 작성된 엑셀파일의 자료를 붙여넣기할 경우 '선택하여 붙여넣기' 에서 '값' 으로 입력하여야 오류가 발생하지 않음

③ [입력시 유의사항]

- 각 항목의 자료 입력시 유의사항에 명시된 등록오류사례, 입력방법을 참고하여 작성하여야 오류가 발생하지 않음

1) 차수관리 [참고]

4

※ 입력예시(지목)

지목명	입력예시(2글자)
전	전
답	답
과수원	과수
목장용지	목장
임야	임야
광천지	광천
염전	염전
대지	대지
공장용지	공장
학교용지	학교
주차장	주차
주유소용지	주유
창고용지	창고
도로	도로
철도용지	철도
제방	제방
하천	하천
구거	구거
유지	유지
양어장	양어
수도용지	수도
공원	공원
체육용지	체육
유원지	유원
종교용지	종교
사적지	사적
묘지	묘지
잡종지	잡종

※ 입력예시(공유여부)

공유여부	입력예시
공유	공유
비공유	

※ 입력예시(국공유지/사유지 여부)

국공유지/사유지여부	입력예시
국공유지	국
사유지	사

④ [입력예시]

- 대지구분 : 대지인 경우 ‘대지’, 산인 경우 ‘산’ 으로 입력
- 공유여부 : 소유자가 공유인 경우 ‘공유’ 표시
- 국공유지/사유지 여부 : 국공유지인 경우 ‘국’, 사유지인 경우 ‘사’ 로 표시(토지 및 건축물 평균가격의 산정에 반영됨)
- 지목 : 2글자를 기준으로 입력하여 해당 지목을 구분하여 판단할 수 있도록 입력해야 함

1) 차수관리 [참고]

5

□ 비례율 산정을 위한 종전자산 추정방법

1. 사업비 및 분담금 추정프로그램에서의 비례율 산정을 위한 종전자산 추정방법은 다음과 같습니다.
 - ① A : 부동산가격자료에 업로드된 사유지 총 평가금액 합계
 - ② B : 청산 추정금액
 - ③ C : 존치, 대토(환지) 처리부분의 금액
 - ④ A-B-C : 비례율 산정을 위한 종전자산 가액
2. 따라서 위의 산식을 고려하여 부동산가격자료 입력시 '비례율산정을 위한 종전자산 가액'에 종전자산 평가금액이 정확히 반영되도록 기입하여야 합니다.
 - ① 국공유지, 사유지 입력을 정확히 하여야 사유지만의 총 평가금액 합계가 올바르게 입력됩니다.
 - ② 청산대상자를 추정하는 경우 '구역일반현황-청산대상자 산정'에서 '청산대상자 추정시'를 선택하여 청산대상자 추정비율을 입력합니다.
 - 청산대상자 추정비율은 전체 종전자산 가액에는 반영되지만, 개별평가금액에는 반영되지 않음
 - 청산대상자 추정비율을 근거로 산정된 청산 추정금액은 종전자산에서 자동으로 차감됨
 - ③ 청산대상자가 확정된 경우 '구역일반현황-청산대상자 산정'에서 '실제 청산대상자 확정시'를 선택하여 청산금액을 입력합니다.
 - 청산대상자가 확정된 경우 부동산가격자료에 청산대상자의 평가금액은 반영되지 않으므로('0'원 처리됨) 청산대상자 청산금이 종전자산에서 자동으로 제외되지는 않음
 - ④ 존치, 대토(환지) 처리되는 시설의 경우 '토지이용계획'의 토지 및 건축물 면적과 '부동산시세조사'의 조성택지분양가추정의 조정단가를 정확히 입력해야 합니다.
 - 존치, 대토(환지)되는 상황에 따라 해당부분을 정확히 입력하면 종전자산에서 자동으로 상계처리 됨

⑤ [비례율 산정을 위한 종전자산 추정방법]

- 해당 구역의 비례율을 산정하기 위한 종전자산을 추정함에 있어 업로드된 부동산가격자료를 바탕으로 자료가 구축됨
- 비례율 산정을 위한 종전자산 추정방법에 대한 안내문을 충분히 숙지한 후 소유권, 청산, 존치·대토 등 조건에 따라 반영여부를 결정하여 입력해야 함

※ 청산대상자, 매도청구자의 처리

- 실제 발생이전까지의 비용, 세대수 등은 추정하는 것으로 사업추진에 따라 조합원 대상여부, 분양권 발생여부 등이 발생할 변수가 크므로 실제 발생하여 확정되는 경우 이를 부동산가격자료에 반영(명부에서 제거)하는 것을 전제로 함

1) 차수관리 [참고]

6 ※ 부동산가격자료 등록양식				7										8				9	
연번	토지등소유자 (조합원) 번호		인적사항		권리명세(소유현황)								부동산가격(천 원)				비고		
	본번	부번	성명	주민등록 번호	권리소재지				지목	공유 여부	국공유지/ 사유지 여부	토지면적 (㎡)	건축물면적(㎡)		토지와 건축물 분리 평가			토지와 건축물 통합 평가 (집합건축물, 일반건축물 등)	계
					동명	본번	부번	동수					호수	일반건축물	집합건축물 (전용+공용)	토지			

⑥ [토지등소유자 번호, 인적 사항]

- 토지등소유자의 본번 · 부번, 성명(법인의 경우 대표자), 주민등록번호(없을 경우 111111-1로라도 입력 : 7자리)를 입력
- 클린업시스템의 회원정보, 프로그램의 부동산가격자료 및 로그인 정보(성명 및 주민등록번호) 가 일치되어야 권리가액이 조회됨
- 토지등소유자가 변경될 경우 클린업시스템의 회원정보 및 프로그램 부동산가격자료의 성명, 주민등록번호도 변경하여야 함

⑦ [권리명세(소유현황)]

- 소유 부동산의 권리명세를 입력
- 무허가건축물의 경우 일반건축물로 처리함

주의!!

※ 안내의 입력시 유의사항을 반드시 참고하시어 작성하여야 함

※ 면적 및 부동산가격은 소유자별(공유자 개인별)로 입력하여야 개별분담금 조회가 가능함

⑧ [부동산가격]

- 토지와 건축물이 분리되어 평가(공시가격)된 경우 : 토지, 건축물에 각각의 평가(공시가격)금액을 입력
- 토지와 건축물이 통합되어 평가된 경우 : 집합건축물, 일반건축물의 공시가격과 같이 통합 평가된 경우 합계금액을 입력
- 계 : 부동산가격 합계를 입력(해당 열의 합계, 개별분담금 조회시 권리가액 산정에 연동됨)

⑨ [비고]

- 법인명, 종전자산 처리 특이사항 등 입력시 처리한 내용에 대하여 기재

1) 차수관리 [참고]

10

※ 부동산가격자료 등록양식

연번	토지등소유자 (조합원) 번호	인적사항		권리명세(소유현황)							부동산가격(천 원)						비고		
	본번 - 부번	성명	주민등록 번호	권리소재지				지목	공유 여부	국공유지/ 사유지 여부	토지면적 (㎡)	건축물연면적(㎡)		토지와 건축물 분리 평가		토지와 건축물 통합 평가 (집합건축물, 일반건축물 등)		계	
				동명	본번 - 부번	동수	호수					일반건축물	집합건축물 (전용+공용)	토지	건축물				

⑩ [면적 및 부동산가격]

- 건축물연면적과 부동산가격은 ‘구역 일반 현황’의 ‘중전자산 단가 추정’부분에서 토지 및 건축물의 평균단가 산정과 연계됨
- 집합건축물의 연면적은 전용면적과 공용면적이 별도로 기재된 경우 합산하여 입력
- 토지 전체 평균단가 = 토지만 평가된 금액과 토지와 건축물이 통합 평가된 금액의 합계를 토지면적으로 나눔

$$= (\text{㉔열 전체 총 합} + \text{㉑열 전체 총 합}) \div \text{㉔열 전체 총 합}$$
- 국공유지 평균단가 = 토지 전체 평균단가 산정방법과 동일하나, 국공유지만을 대상으로 산정

$$= (\text{㉔열 중 국공유지 총 합} + \text{㉑열 중 국공유지 총 합}) \div \text{㉔열 중 국공유지 총 합}$$
- 사유지 평균단가 = 토지 전체 평균단가 산정방법과 동일하나, 사유지만을 대상으로 산정

$$= (\text{㉔열 중 사유지 총 합} + \text{㉑열 중 사유지 총 합}) \div \text{㉔열 중 사유지 총 합}$$
- 건축물 등 전체 평균단가 = 건축물만 평가된 금액을 일반건축물 연면적으로 나눔

$$= \text{㉑열 전체 총 합} \div \text{㉑열 전체 총 합}$$
- 건축물 등 국공유지 평균단가 = 건축물 등 전체 평균단가 산정방법과 동일하나, 국공유지만을 대상으로 산정

$$= \text{㉑열 국공유지 총 합} \div \text{㉑열 국공유지 총 합}$$
- 건축물 등 사유지 평균단가 = 건축물 등 전체 평균단가 산정방법과 동일하나, 사유지만을 대상으로 산정

$$= \text{㉑열 사유지 총 합} \div \text{㉑열 사유지 총 합}$$

※ 참고 - 토지등소유자의 사업비 및 분담금 확인과 권리가액 조회를 위한 필수 사항

- ① 조합원명부관리에서 성명, 주민번호 7자리 (생년월일+성별)가 반드시 등록되어야 함
- ② 구버전의 부동산가격자료와 신버전의 토지등소유자명부관리에서 토지등소유자 성명, 주민번호 7자리가 반드시 등록되어야 함

1

클린업시스템 - 관리 - 조합원명부관리

홈페이지 관리 | [바로가기] | 인센

● 회원운영관리

- 회원관리
- 가입관리
- 거부/탈퇴회원관리
- 조합원명부관리

● 정보사업기분정보관리

- 홈페이지정보관리
- 홈페이지타이틀관리
- 사업개요관리
- 인사말관리
- 부가정보관리
- 추천경과관리
- 협력업체정보관리

● 추정사업비/개략적분담금

- 부동산가격자료등록
- 기초자료 관리
- 수입 및 지출 계산액 산출조회
- 사업개요 및 분담금예시

조합원명부관리

총 368명이 검색되었습니다. ※ 해당 조합원의 성명을 누르면 수정 및 상세보기가 가능합니다.

성명	주민구분	주민등록번호	회원등급	조합원주소	등록구분
☐ 송	내국인	7*	1	토지등소...	일괄등록
☐ 양	내국인	7*	2	토지등소...	일괄등록
☐ 장	내국인	5*	2	토지등소...	일괄등록
☐ 장	내국인	6*	1	토지등소...	일괄등록
☐ 이	내국인	6*	2	토지등소...	일괄등록
☐ 장	내국인	6*	2	토지등소...	일괄등록
☐ 조	내국인	7*	1	토지등소...	일괄등록
☐ 신	내국인	4*	1	토지등소...	일괄등록

2

[구버전] : 클린업시스템 - 관리 - 부동산 가격자료

개인별 부동산가격자료 목록

연번	토지등소유자번호	토지등소유자인적사항				권리자소재지				
		성명	주민번호	동	반	주소	동명	본번	부번	호수
1		이	5	1*****	1	3 서울				
2		나	7	1*****	3	3 서울				
3		고	3	1*****	3	2 서울				
4		김	4	1*****	3	2 서울				
5		장	6	2*****	3	1 서울				
6		황	4	1*****	3	1 충남				
7		윤	7	1*****	3	2 서울				
8		이	4	2*****	3	3 서울				
9		정	6	1*****	3	2 서울				
10		서	4	1*****	3	1 경기				

[신버전] : 사업비 및 분담금 프로그램 - 토지등소유자 명부관리

개인별 부동산가격자료 목록

소유자명

검색

검색건수 : 402 건

엑셀다운로드

연번	토지등소유자 (조합원) 번호		인적사항		권리명세													
	본번	부번	성명	주민등록 번호	권리소재지					지목	공유 여부	국공유지/ 사유지 여부	토지면적 (㎡)	건축물면적(㎡)		부동산가		
					동명	본번	-	부번	동수					호수	일반건축물	집합건축물 (전용+공용)	토지	일반건축물
1	-		이	5*	1						대지	비공유	사유지	88.3	157.68		452,096	31,536
2	-		나	7*	1						대지	비공유	사유지	84.6	143.8		421,308	37,300
3	-		고	3*	1						대지	비공유	사유지	94.9	164.64		493,480	24,696
4	-		김	4*	1						대지	비공유	사유지	101.8	155.46		529,360	24,874
5	-		장	6*	2						대지	비공유	사유지	101.8	88.13		529,360	10,576
6	-		황	4*	1						대지	비공유	사유지	115	106.62		455,400	39,876
7	-		윤	7*	1						대지	공유	사유지	53.55	79.85		187,425	34,014
8	-		이	4*	2						대지	공유	사유지	53.55	79.85		187,425	34,014
9	-		정	6*	1						대지	비공유	사유지	102.5	147.9		373,100	65,816
10	-		서	4*	1						대지	공유	사유지	26.24	9.02		101,024	1,488

2) 기초자료관리 [기초자료 목록]

기초자료관리

홈 > 추정 사업비/개략적분담금 > 기초자료 관리

기초자료 목록

수입 및 지출 계산액 산출조서를 산정하기 위해서는 기초자료를 다 입력하신 후 "수입 및 지출 산출" 버튼을 누르셔야 합니다.

추정 차수	활용단계*	등록사유*	등록자	확정여부	추정일자	조서산출
4차	실태조사용	제 4차 조합설립단계	클린업28	미확정	2013-05-19	수입 및 지출 산출
3차	실태조사용	2013년 실태조사 반영	클린업28	미확정	2013-05-16	수입 및 지출 산출
2차	조합설립단계	연습용 입력자료임	클린업28	미확정	2013-05-16	수입 및 지출 산출
1차	실태조사용	신규시스템 검증	클린업28	확정	2013-05-12	

« 1 »»

① [기초자료 목록]

- ‘차수관리’ 에서 생성 · 입력된 차수, 활용단계, 등록사유, 등록자, 확정여부, 추정일자가 목록으로 표시됨
- 기초자료 확인 · 입력을 위해서 활용단계 또는 등록사유를 클릭(단, 확정된 차수는 자료를 수정할 수 없다.)
- 수입 및 지출조서를 산정하기 위해서는 기초자료를 모두 입력한 후에 반드시 ‘수입 및 지출 산출’ 버튼을 클릭해야 함 (단, 확정된 차수의 경우 조서산출을 위한 ‘수입 및 지출 산출’ 버튼이 표시되지 않음)

2) 기초자료관리 [참고]

※ 참고 - 기초자료 관리 이용시 공통사항

1

목록

2

저장

Copyright © 2009 Seoul Cleanup All rights reserved.

① [목록이동 버튼]

- 화면 최하단의 목록버튼 클릭시 기초자료관리 목록 화면으로 이동함(저장을 누르지 않았다면, 입력내용 사라짐)

② [저장 버튼]

- 입력화면 중간에 위치하거나 최하단에 위치한 저장버튼은 입력한 내용을 저장하는 기능을 담당함
- 화면에 따라 필수입력란에 누락된 사항이 있는지 체크함
- 입력작업 완료 후 반드시 클릭하여 저장한 후 탭을 이동하여야 함(저장하지 않고, 탭 이동시 입력내용이 저장되지 않음)

3

※ 입력시 유의사항

1. "추정치 적용 방법"은 추진위원회/조합 등에서 추정방법 예시와 조정시기를 감안하여 실제 조정(확정)시기 : 1. 정비계획 수립 단계 2. 추진위원회 단계 3. 사업시행 인가 단계 4. 조합 7. 일반분양 단계 8. 입주/이전고시 단계 9. 조합청산 단계 10. 조합해산 단계
2. 수입 추정
 - 분양가 추정을 위한 시세를 조사하고, 적용단가를 입력한 사유를 "선택"하거나 "직접 입력"합니다.
 - 다만, 시세조사 없이 적용단가를 직접 결정한 경우에는 사유 또는 산출근거를 "직접 입력"합니다.
3. 지출(사업비) 추정
 - 사업비 세부항목의 금액을 결정한 사유를 "선택"하거나 "직접 입력"합니다.
4. 토지등소유자(조합원)의 자산가치 추정
 - 가격 적용사유를 "선택"하거나 "직접 입력"합니다.
 - 토지등소유자(조합원)의 자산가치 추정은 감정평가(종전자산 가치추정)를 실시하여 "직접

입력시 유의사항

1. 운영기간을 고려하여 입력
 2. 토지등소유자수, 구역면적 등을 고려하여 기간 설정
-
1. 운영기간을 고려하여 입력
 2. 조합원수, 구역면적 등을 고려하여 기간 설정

③ [입력시 유의사항]

- 자료 및 해당내용 입력과 관련하여 유의해야 할 사항을 안내(반드시 읽고 숙지한 후 입력작업 진행)

2) 기초자료관리 [상세 메뉴]

기초자료 관리
홈 > 추정사업비/개략적분담금 > 기초자료 관리

1

(1)기본정보
(2)소요기간
(3)구역 일반 현황
(4)토지이용계획
(5)건축계획
(6)분양가 시세조사

※ 자료를 입력/수정한 후 반드시 저장버튼을 클릭하고, 다음 과정으로 넘어가야 합니다.

2

입력차수	22차
활용단계	실태조사
등록사유	시스템 테스트 (시스템 개발팀)

① [기초자료관리 상세메뉴]

- ‘기본정보’ : 수입/지출(사업비)/종전자산 추정치의 적용방법에 대한 설명을 작성
- ‘소요기간’ : 사업비 산정에 필요한 소요기간을 구역별 현황에 맞게 산정하여 입력
- ‘구역 일반 현황’ : 사업구역의 일반 현황 정보를 입력한다.
- ‘토지이용계획’ : 토지이용계획 정보 입력(정비계획 또는 재정비촉진계획에 따라 입력하며, 변경이 예정된 경우 구역여건에 따라 입력 가능)
- ‘건축계획’ : 건축계획 정보 입력(정비계획 또는 재정비촉진계획에 따라 입력하며, 변경이 예정된 경우 구역여건에 따라 입력 가능)
- ‘분양가 시세조사’ : 토지 및 건축물의 분양가를 추정하기 위한 시세 또는 매각가격의 조사 정보를 입력

② [관리상태 창]

- 현재 입력중인 기초자료의 관리상태(입력차수, 활용단계, 등록사유)를 확인할 수 있는 창
- 각 탭마다 상단에 표시됨

2) 기초자료관리 [기본정보]

1

Ⅱ 수입금과 사업비 및 종전자산 추정방법 적용 내용

※ 입력시 유의사항

1. "추정치 적용 방법"은 추진위원회/조합 등에서 추정방법 예시와 조정시기를 감안하여 실제 적용된 기준을 "선택"하거나 조정한 내용과 근거를 "직접 입력"합니다.
- 조정(확정)시기: 1. 정비계획 수립 단계 2. 추진위원회 단계 3. 사업시행 인가 단계 4. 조합원분양 단계 5. 관리처분계획 수립 단계 6. 관리처분계획 인가 단계 7. 일반분양 단계 8. 입주/이전고시 단계 9. 조합청산 단계 10. 조합해산 단계

2. 수입 추정

- 분양가 추정을 위한 시세를 조사하고, 적용단가를 입력한 사유를 "선택"하거나 "직접 입력"합니다.
- 다만, 시세조사 없이 적용단가를 직접 결정한 경우에는 사유 또는 산출근거를 "직접 입력"해야 합니다.

3. 지출(사업비) 추정

- 사업비 세부항목의 금액을 결정한 사유를 "선택"하거나 "직접 입력"합니다.

4. 토지등소유자(조합원)의 자산가치 추정

- 가격 적용사유를 "선택"하거나 "직접 입력"합니다.
- 서울시가 제공한 추천 보정률을 변경하여 적용하는 경우 사유와 해당 보정률 및 지가변동률을 "직접 입력"합니다.(구버전자료 활용시)
- 토지등소유자의 자산가치 추정은 감정평가(약식감정포함)를 실시하여야 합니다.(최초 입력시)

※ 용어의 정의

1. 부동산가격자료

- 부동산 공시가격과 공시가격이 없는 부동산에 대하여 전문 감정평가기관에 의뢰하여 산정하고 공시가격 등에 보정률을 적용한 사업시행 이전의 자산가치를 말합니다.
- 부동산 공시가격 토지: 개별공시지가
- 부동산 공시가격 건축물: 개별공시가격(단독주택 공시가격 및 공동주택 공시가격)
- 공시가격 없는 부동산(토지, 건축물): 국/공유지, 상가, 오피스텔 등 비주거용 건축물 및 무허가 건축물 등

2. 보정률

- 부동산 공시가격 등을 활용하여 자산가치 추정금액에 실제 감정평가 금액의 차이를 줄이기 위한 조정비율을 말합니다.

① [수입금과 사업비 및 종전자산에 대한 추정방법의 적용내용]

- 기본정보의 추정치 적용 방법을 선택·입력하기 이전에 해당 유의사항 등을 충분히 숙지하여 토지등소유자에게 올바른 정보를 제공할 수 있도록 해야 함

2) 기초자료관리 [기본정보]

2

구분	항목	추정치 적용 방법
수입 (추정)	1. 분양주택(조합원)	시세조사 금액에 해당구역 여건을 고려하여 단가 조정적용(조사단가 적용)
	2. 분양주택(일반)	시세조사 금액에 해당구역 여건을 고려하여 단가 조정적용(조사단가 적용)
	3. 임대주택	시세조사 금액에 해당구역 여건을 고려하여 단가 조정적용(조사단가 적용)
	4. 소형주택(SHIFT)	해당없음
	5. 기타시설	시세조사 금액에 해당구역 여건을 고려하여 단가 조정적용(조사단가 적용)
지출 (사업비) (추정)	1. 조사측량비	프로그램 제공 단가 및 자동연산 금액 적용(통계치, 고시 및 공고 등 적용)
	2. 설계·감리비	프로그램 제공 단가 및 자동연산 금액 적용(통계치, 고시 및 공고 등 적용)
	3. 건축시설통사비	프로그램 제공 단가 및 자동연산 금액을 구역현황을 고려하여 조정적용
	4. 보상비	프로그램 제공 단가 및 자동연산 금액을 구역현황을 고려하여 조정적용
	5. 관리비	프로그램 제공 단가 및 자동연산 금액을 구역현황을 고려하여 조정적용
	6. 부대경비	프로그램 제공 단가 및 자동연산 금액 적용(통계치, 고시 및 공고 등 적용)
	7. 금융비용	프로그램 제공 단가 및 자동연산 금액 적용(통계치, 고시 및 공고 등 적용)
	8. 기타 사업비	프로그램 제공 단가 및 자동연산 금액 적용(통계치, 고시 및 공고 등 적용)
종전 자산 (추정)	1. 사유지 토지(나대지)	종전 자산가치 추정(약식감정 등)금액으로 적용
	2. 국·공유지 등	종전 자산가치 추정(약식감정 등)금액으로 적용
	3. 단독주택	종전 자산가치 추정(약식감정 등)금액으로 적용
	4. 공동주택	종전 자산가치 추정(약식감정 등)금액으로 적용
	5. 상업, 업무, 상가 등	종전 자산가치 추정(약식감정 등)금액으로 적용
	6. 기타(무허가 등)	종전 자산가치 추정(약식감정 등)금액으로 적용

목록

인쇄

저장

② [추정치 적용 방법]

- 각 항목별로 제시된 내용 중에 수입 및 지출(사업비), 종전자산의 추정치 적용한 방법에 적합한 내용을 선택하거나 직접 입력함
- 해당 없는 경우 ‘해당 없음’ 선택함

주의!!

※ 입력완료 후 ‘저장’ 버튼 클릭!!

- 클릭시 입력내용이 저장됨
- 자동연산 및 공개사항에 연동됨

2) 기초자료관리 [기본정보]

※ 참고 - 추정치 적용 방법의 항목 분류 및 선택목록 안내

수입 (추정)	1. 분양주택(조합원)	시세 조사 금액에 해당구역 여건을 고려하여 단가 조정적용(조정단가 적용)
	2. 분양주택(일반)	인근지역 시세 조사금액으로 단가 적용(조사단가 적용)
	3. 임대주택	시세 조사 금액에 해당구역 여건을 고려하여 단가 조정적용(조정단가 적용)
	4. 소형주택(SHIFT)	중전자산가치 추정(약식감정 등)금액으로 적용 감정평가(부동산 가격 공시 및 감정평가에 관한 법률에 의한 감정평가업자에 의한 평가)금액으로 적용 해당없음 직접 입력
	5. 기타시설	시세 조사 금액에 해당구역 여건을 고려하여 단가 조정적용(조정단가 적용)

지출 (사업비) (추 정)	1. 조사촉랑비	프로그램 제공 단가 및 자동연산 금액 적용(통계치, 고시 및 공고 등 적용)
	2. 설계·감리비	프로그램 제공 단가 및 자동연산 금액 적용(통계치, 고시 및 공고 등 적용)
	3. 건축시설공사비	프로그램 제공 단가 및 자동연산 금액을 구역현황을 고려하여 조정적용 실제 계약체결(변경) 금액 적용 해당없음 직접 입력
	4. 보상비	프로그램 제공 단가 및 자동연산 금액을 구역현황을 고려하여 조정적용
	5. 관리비	프로그램 제공 단가 및 자동연산 금액을 구역현황을 고려하여 조정적용
	6. 부대경비	프로그램 제공 단가 및 자동연산 금액 적용(통계치, 고시 및 공고 등 적용)
	7. 금융비용	프로그램 제공 단가 및 자동연산 금액 적용(통계치, 고시 및 공고 등 적용)
	8. 기타 사업비	프로그램 제공 단가 및 자동연산 금액 적용(통계치, 고시 및 공고 등 적용)

중전자산 (추정)	1. 사유지 토지(나대지)	중전자산가치 추정(약식감정 등)금액으로 적용
	2. 국·공유지 등	개별공시지가 적용
	3. 단독주택	개별공시지가에 서울시가 제공한 추천 보정률 및 지가변동률 적용 개별공시지가에 추진위원회 또는 조합이 판단한 보정률 및 지가변동률 적용
	4. 공동주택	중전자산가치 추정(약식감정 등)금액으로 적용 감정평가(부동산 가격 공시 및 감정평가에 관한 법률에 의한 감정평가업자에 의한 평가)금액으로 적용 해당없음 직접 입력
	5. 상업, 업무, 상가 등	중전자산가치 추정(약식감정 등)금액으로 적용
	6. 기타(무허가 등)	중전자산가치 추정(약식감정 등)금액으로 적용

2) 기초자료관리 [소요기간]

1 사업추진단계별 소요기간 추정

구분	해당기간	소요기간(개월)	관계항목(수입 및 지출)	입력시 유의사항
추진위원회 운영비 산정기간	추진위원회 승인일~ 조합설립 인가일	60 개월	추진위원회 운영비 (운영기간)	1. 운영기간을 고려하여 입력 2. 토지등소유자수, 구역면적 등을 고려하여 기간 설정
조합 운영비 산정기간	조합설립 인가일~ 조합 해산일까지	74 개월	조합운영비(운영기간) 세무회계 기장료, 갑근세, 부가세 신고(발생기간)	1. 운영기간을 고려하여 입력 2. 조합원수, 구역면적 등을 고려하여 기간 설정
분양보증기간	일반분양 공고일~ 사용 승인일까지	33 개월	분양보증수수료 (보증기간)	1. 공사기간 등을 고려하여 입력 2. 사용승인일, 입주지정 예정일을 추정하여 입력
조합원미주비 대여금 이자 산정기간	이주 개시일~ 입주지정기간 만료일까지	40 개월	조합원미주비 대여금 이자(대여기간)	1. 조합에서 조합원에게 무이자로 이주비를 대여하는 경우에만 입력 : 조합원 무이자미주비 대여에 따라 조합에 발생하는 금융비용임 2. 이주 개시일부터 입주지정 완료일까지로 함 3. 분양수입금액과 사업비(공사비 등)의 비율과 지출금액을 감안하여 분양수입금으로 상환가능한 기간을 고려하여 대여기간을 단축조정하여 입력 4. 시공사와 계약조건(무이자 미주비 공사비에 포함 등)에 따라 기간과 금액조정 5. 기타 구역의 여건에 따라 조정 입력
사업비 대여금 이자 발생기간	사업비 대여일 ~ 상환시(분양수입금 발생시)까지	24 개월	사업비 대여금 이자 (대여기간)	1. 평균 2년을 기준으로 구역 여건에 따라 가감하여 입력 2. 최초 대여일부터 분양수입금 발생일로 하되, 분양수입금액과 사업비(공사비 등)의 비율을 감안하여 기간 조정 - 수입금 발생시 대여금을 일부 상환하는 부분을 고려하도록 함 3. 시공사와 계약조건(사업비 미자 공사비에 포함 등)에 따라 기간과 금액 조정 4. 기타 구역의 여건에 따라 조정 입력
관리처분계획 인가 소요기간	입력일~ 관리처분계획 인가일까지	34 개월	재산세 (과세적용 기준년도)	1. 입력일 : 종전자산가액 추정년도 2. 종전자산가액의 변경시에만 소요기간 변경 3. 소요기간은 관리처분계획 인가가 이루어지는 시점을 계산하여 재산세의 과세적용 기준년도를 산정하고 있음 (따라서, 재산세가 발생하는 기간이 아님)

주의!!

※ 입력완료 후 '저장' 버튼 클릭!!

- 클릭시 입력내용이 저장됨
- 자동연산 및 공개사항에 연동됨

① [사업추진단계별 소요기간 추정]

- 클린업시스템에 게시된 사업추진일정과 구역별 상황 등을 참고하여 입력하되, 실태조사의 경우 가이드라인 등에서 정하는 기준에 따름
- '입력시 유의사항' 을 참고하여 해당 소요기간(개월)을 입력자가 판단하여 직접 입력함
- : 구버전에서의 추진일정(날짜)에 의한 개월수 산정방법에서도 추진일정은 입력자의 판단과 발주자와의 협의에 의해 산정하였음

② [분양보증기간]

- 분양보증기간 중 공사기간 고려시 다음 식을 참고할 수 있음 : 공사기간(개월) = 지하층 층수 + 지상층 층수 + 가산기간(0~3개월)

2) 기초자료관리 [구역 일반 현황]

1

정비사업의 명칭

사업의 명칭

시행자

정비사업 종류

정비사업 종류

주택재개발사업

2

주택재개발사업
-----선택하세요-----
주거환경개선사업
주택재개발사업
주택재건축사업(공동주택)
주택재건축사업(단독주택)
도시환경정비사업
주거환경관리사업
가로주택정비사업

위치

서울특별시 마포구 염리동 9번지 일원

저장

① [정비사업의 명칭, 종류, 위치]

- 해당 내용 작성 : 해당 구역의 정비사업의 명칭, 종류, 위치를 정확히 입력

② [정비사업 종류]

- 정비사업 종류에 따라 지출의 계산에 영향이 있음
 - 설계비 중 건축설계 대가요율 적용 : 도시환경정비사업(중급), 나머지 사업(기본)
 - 영업손실보상비, 주거이전비 : 주택재건축사업은 적용 제외
 - 안전진단용역비 : 주택재건축사업(공동주택)에만 적용

사업비 및 분담금추정프로그램

25

2) 기초자료관리 [구역 일반 현황]

3

도시관리계획

용도지역

제2종일반주거지역

용도지구

공동주택/근린

4

토지 현황

구분	사유지	국공유지				합계
		국유지	시유지	구유지	소계	
면적(m ²)	29,167.10	5.00	6,365.40	3,271.50	9,641.90	38,809.00
필지수(필지)	280	1	2	7	10.00	290.00

5

건축물 현황

구분	용도별 허가 유무						합계
	주거용			비주거용			
	유허가	무허가	소계	유허가	무허가	소계	
동수(동)	200	11	211.00	39	0	39.00	250.00
호수(호)	213	9	222.00	39	0	39.00	261.00
면적(m ²)	42,529.05	218.51	42,747.56	2,960.15	0	2,960.15	45,707.71

구분

구조별

구분	철근콘크리트	기타(철근콘크리트 외)
비율(%)	22.94	77.06

저장

③ [도시관리계획]

- 용도지역지구를 확인하여 입력

④ [토지 현황]

- 토지 현황을 확인하여 입력
- 면적 ‘합계’ 는 토지이용계획 입력사항의 검증 및 각종 지출 산출의 근거로 연동되므로 입력에 유의할 것

⑤ [건축물 현황]

- 건축물 현황을 확인하여 입력
- 비주거용 유허가건축물(호수, 면적)은 영업손실보상비 산출의 근거가 되므로 입력에 유의할 것
 - 호수로 산정하는 방식, 면적으로 산정하는 방식 중 큰 금액을 반영하도록 되어 있음
- 철근콘크리트 비율은 건축물철거비에 연동되어 미입력시 건축물 철거비가 적게 산출됨

※ 도정법 시행규칙 제9조의2, 공토법 시행규칙 제47조 등 법 기준에 의해 공공시설 등 미대상이거나 업무(오피스텔 포함)시설 등 영업권이 경미한 건축물과 용도와는 달리 사용중인 경우 등을 고려해서 조정하여 입력하도록 함

2) 기초자료관리 [구역 일반 현황]

6

권리자 현황

권리자 수(인)				토지등소유자 수 또는 조합원 수(인)
토지소유자	토지 및 건축물소유자	건축물소유자	지상권자 등	
14	301	6	0	321

7

⑥ [권리자 현황]

- 최초에는 정비계획에 명시된 권리자를 입력하되, 사업진행에 따라 대장 및 등기를 확인하여 소유권별 권리자 수를 입력하도록 함

⑦ [토지등소유자 또는 조합원 수]

- 도시 및 주거환경정비법 시행령 제28조(토지등소유자의 동의자수 산정방법 등) 및 제30조(조합원) 등 관계법령에 따라 입력자가 정확하게 판단하여 토지등소유자 또는 조합원 수를 입력함
- 사업진행에 따라 분양대상 조합원 수를 확정해가는 것으로 분양대상이 아닌 자, 청산자가 확정되면 이를 반영하여 조합원 수에서 제외되도록 입력해야 함
- 정비사업 종류에 따라 지출의 계산에 영향이 있음
 - 건축계획 : ‘청산대상자 추정에 따른 조합원분양분의 일반분양분 전환 검증’ 기능에서 분양대상 조합원 수 산정에 활용
 - 영업손실보상비, 주거이전비 : 주택재건축사업은 적용 제외
 - 안전진단용역비 : 주택재건축사업(공동주택)에만 적용

2) 기초자료관리 [구역 일반 현황]

I 세입자 및 이주대책대상 세입자 현황

※ 입력시 유의사항

1. 비율조정시 가구당 이주대책비에 이사비용은 포함되어 산정되어 있습니다.
2. 입력방식 안내
 - 주거이전비 지급대상자 추정시 : 세입자 총 가구수, 가구유형별 주거이전비 지급대상자 추정비율을 10%~50% 범위 내에서 구역 여건에 따라 조정하여 입력합니다.
 - 주거이전비 지급대상자 확정시 : 확정된 세입자 총 가구수, 주거이전비 지급대상자를 직접 입력합니다.

입력방식 선택 주거이전비 지급대상자 추정시(총 세입자 가구수, 지급대상자 비율 직접 입력)

가구 유형	9 세입자 총 가구수 (가구)	10 주거이전비(세입자) 지급대상자 비율(%)	11 보상대상가구수(가구)
합계	964	24.79	239
1인	192	25.00	48
2인	219	25.00	54
3인	205	25.00	51
4인	275	25.00	68
5인 이상	73	25.00	18

⑧ [입력방식 선택]

- 방법1) 주거이전비 지급대상자 추정시(총 세입자 가구수, 지급대상자 비율 직접 입력) : 사업초기단계 세입자 전체 가구수만을 알 수 있을 때, 전체 세입자 수를 기입하고, 주거이전비 지급대상자 비율을 추정하거나 개략적으로 조사하여 입력하면 보상대상가구수가 자동으로 산출됨
- 방법2) 주거이전비 지급대상자 추정시(가구 유형별 가구수, 지급대상자 비율 직접 입력) : 세입자 가구 유형별 가구수가 조사되었을 때, 세입자 가구 유형별 가구수를 기입하고, 주거이전비 지급대상자 비율을 추정하거나 개략적으로 조사하여 입력하면 보상대상가구수가 자동으로 산출됨
- 방법3) 주거이전비 지급대상자 확정시 : 보상대상가구수가 확정되었을 때, 세입자 총 가구수와 보상대상가구수를 직접 입력함(비율 자동산출)
- 방법4) 해당없음 : 주택재건축사업과 같이 해당이 없는 구역은 해당없음 선택(주택재건축사업은 입력하여도 연산이 안 됨)
- 세입자 가구수 계산은 소수점 버림으로 계산됨(예 : 219가구 × 33.00% = 72.27 ∴ 72가구)

2) 기초자료관리 [구역 일반 현황]

⑨ [세입자 총 가구수]

- 입력선택 옵션에 따라 세입자 가구수를 입력(보상대상여부 상관없음, 전체 세입자 수 현황 입력)
 - 방법1의 경우) 주거이전비 지급대상자 추정시(총 세입자 가구수, 지급대상자 비율 직접 입력)
 - : 세입자 총 가구수 총 합계만 입력, 가구 유형별로 가구수 자동산출(유형별 비율은 통계청 2012년 4/4분기자료 활용)
 - 방법2의 경우) 주거이전비 지급대상자 추정시(가구 유형별 가구수, 지급대상자 비율 직접 입력)
 - : 세입자 가구 유형별로 현황 가구수를 입력
 - 방법3의 경우) 주거이전비 지급대상자 확정시 : 확정된 세입자 가구 유형별 가구수를 입력

⑩ [지급대상자 비율]

- 세입자 총 가구 중에서 실제 보상대상이 되는 가구수를 정하는 비율을 입력
 - 방법1의 경우) 주거이전비 지급대상자 추정시(총 세입자 가구수, 지급대상자 비율 직접 입력)
 - : 지급대상자 비율을 추정하여 입력(10~50%이내)
 - 방법2의 경우) 주거이전비 지급대상자 추정시(가구 유형별 가구수, 지급대상자 비율 직접 입력)
 - : 지급대상자 비율을 추정하여 입력(10~50%이내)
 - 방법3의 경우) 주거이전비 지급대상자 확정시 : 가구 유형별로 세입자 총 가구수 대비 보상대상가구수 비율 자동 산출

⑪ [보상대상가구수]

- 세입자 총 가구 중에서 실제 보상대상이 되는 가구수 산출 또는 직접 입력
 - 방법1의 경우) 주거이전비 지급대상자 추정시(총 세입자 가구수, 지급대상자 비율 직접 입력)
 - : 세입자 총 가구수에 지급대상자 비율을 반영하여 자동 산출
 - 방법2의 경우) 주거이전비 지급대상자 추정시(가구 유형별 가구수, 지급대상자 비율 직접 입력)
 - : 세입자 총 가구수에 지급대상자 비율을 반영하여 자동 산출
 - 방법3의 경우) 주거이전비 지급대상자 확정시 : 확정된 세입자 가구 유형별 가구수를 입력 : 확정된 보상대상가구수 직접 입력

2) 기초자료관리 [구역 일반 현황]

12

조합원 무이자 이주비 금융비용산정

※ 입력시 유의사항

1. 이주비 총액은 총전자산가액 총액(나대지, 국공유지 제외)의 50% 이내가 되도록 조정해야 합니다.
2. 개인별 총전자산가액의 60% 이내가 되도록 입력해야 합니다.
3. 현재 거주현태를 감안하여 최대한 인근지역, 동종의 주거유형을 조사하여 입력해야 합니다.
4. 시공사 선정시 시공사와 공사도급계약서 내용(무이자 이주비 포함 등)에 따라 가감하여 입력해야 합니다.

세대당 평균 무이자 이주비(천 원)

259,000

저장

⑫ [세대당 평균 무이자 이주비]

- 조합원 무이자 이주비 금융비용을 산정하기 위해서 입력시 유의사항을 참고하여 조사한 값을 입력함
- 최소한 금융기관에서 대출과 관련하여 적용하는 기준을 넘지 않도록 조정하여야 함
 - 잘못된 예 : 20평형에 거주하고중전가 주장액이 3억 원인 주택에 거주하던 조합원을 인근 30평형 5억 원 주택에 이주하는 것으로 조사하는 경우
- 조합원이주비 대여금 이자 추산 : 토지등소유자 또는 조합원 수 × 세대당 평균 무이자 이주비 × 연이자율 × 대여기간

2) 기초자료관리 [구역 일반 현황]

청산대상자 산정

※ 입력시 유의사항

1. 청산대상자 : 분양신청을 하지 아니한 자, 분양신청기간 종료 이전에 분양신청을 철회한 자, 관리처분계획에 따라 분양대상에서 제외된 자를 말합니다.
2. 사업초기부터 분양신청 완료 전까지 : "청산대상자 추정시"란에 청산대상자 추정비율만 입력합니다.
- 공공에서 입력하는 경우 : 0%, 10% ... 30% 등 매뉴얼에 따라 입력합니다.
- 추진주체에서 입력하는 경우 : 구역여건에 따라 조사예측한 사항을 입력합니다.
3. 분양신청 완료 이후 : "실제 청산대상자 결정시"란에 청산대상자 발생시(주택재건축사업의 경우 매도청구소송으로 소유권 정리시) 실제 청산금액을 입력해야 합니다.

청산대상자 추정시

청산대상자 추정시

청산대상자 추정시

실제 청산대상자 결정시

청산대상자 추정비율로 산정시

청산대상자 추정비율(%)	청산대상자 추정 수(인)	분양대상 조합원 수(인)	청산추정금액(천 원)
0	0	321	0

실제 청산대상자 결정

청산대상자 수(인)	청산 토지면적(㎡)	종전자산가액 (토지 및 건축물) (천 원)	청산대상자 청산금액(천 원)	면적당 청산대상자 청산금액(천 원/㎡)
0	0	0	0	0

⑬ [입력방식 선택]

- 청산대상자 추정시 : 입력시 유의사항을 참고하여 청산대상자가 확정되지 않은 단계에서는 추정비율을 입력하여 청산대상자를 반영함 (프로그램상 비례율 산정을 위한 수입, 지출, 종전자산 산출에 자동으로 반영됨)
- 실제 청산대상자 결정시 : 실제 결정된 청산대상자 수, 청산 토지면적, 종전자산가액, 청산금액을 직접 입력함 (프로그램상 비례율 산정을 위한 수입, 지출, 종전자산에 반영되지 않음 : 입력한 부동산가격자료, 조합원 수, 수입, 지출에 반영된 것으로 봄)

2) 기초자료관리 [구역 일반 현황]

※ 참고 - 청산대상자 추정비율입력시 연동·변동사항

- 청산대상자 추정비율입력시 비례율을 구성하는 수입 및 지출, 종전자산부분에 반영되도록 하여 실제 정비사업의 구조 및 흐름을 반영함
- 수입부분
 - 조합원분양의 일반분양 전환 연동 : 청산자 추정수만큼 일반분양으로 전환되도록 건축계획에서 분양설계시 입력자가 직접 반영하도록 하고, 이에 대한 확인기능을 부여함
- 지출부분
 - 청산대상자 청산금
 - ① 추정시 = 종전자산 총 가액(천 원) × 청산대상자 추정비율(%)
 - ② 확정시 = 실제발생 청산금(천 원)
 - 소송비용
 - 소송비용 = 매출액(천 원) × 적용비율 × 청산대상자 추정비율(%)
- 종전자산부분
 - 비례율 산정을 위한 종전자산 총가액을 계산할 때 종전자산 사유지 총 가액에서 청산추정금액을 제외하도록 함
 - 청산추정금액(천 원)
 - 청산추정금액(천 원) = 토지등소유자 부동산 총 추정가액 중 사유지 총 가액(천 원) × 청산대상자 추정비율(%)
 - 추가로 토지이용계획에서 입력되는 존치, 대토(환지)되는 면적에 대한 자산금액도 비례율 산정을 위한 종전자산에서 제외됨

2) 기초자료관리 [구역 일반 현황]

※ 종전자산 가격 추정(토지+건축물 등)

※ 입력시 유의사항

1. 업로드한 부동산가격자료 등록양식 자료에서 필요값을 자동으로 산출합니다.
2. 공시가격 활용시에는 부동산가격자료에 보정률과 지가변동률을 반영할 수 있습니다.
- 서울시가 제공한 추천 보정률 및 지가변동률을 적용하거나, 추진위원회 또는 조합이 판단한 보정률 및 지가변동률을 적용합니다.
3. 토지 및 건축물 가격조사와 관련한 가격자료 정리
- 개별공시가격 = 부동산공시가격
- 공시지가 : 토지가격
- 단독주택공시가격 : 토지 및 건축물 가격
- 공동주택공시가격 : 토지 및 건축물가격
- 비주거시설 : 토지(공시지가), 건축물(과세시가 표준액)

14 ※ 종전자산 단가 추정

종전자산 추정방법 : 기존처럼 보정률 및 지가변동률 입력항목(초기단계)

구분	기존처럼 보정률 및 지가변동률 입력항목(초기단계)	
	토지	토지+건축물 등
전체 평균	4,347.00	4,347.00
국공유지 평균	3,722.00	3,722.00
사유지 평균	4,972.00	4,972.00
보정률	1.00	1.00
지가변동률	1.00	1.00

15 ※ 종전자산 추정가격

부동산가격자료 가격(천 원)			종전 자산 면적(㎡)		
국공유지	사유지	계	토지	건축물	계
0	138,852,072	138,852,072	0	0	0

목록

주의!!

저장

※ 입력완료 후 ‘저장’ 버튼 클릭!!

- 클릭시 입력내용이 저장됨
- 자동연산 및 공개사항에 연동됨
- 저장을 클릭하지 않고 탭이동시 입력자료 삭제됨

※ ⑭⑮의 흰색박스는 등록된 부동산 가격자료에 의해 우선적으로 자동 계산되나, 입력자가 확인 후 수정이 가능함

⑭ [종전자산 단가 추정]

· 연동사항

- 전체 평균 : 매출부가세 산정시 토지과세표준산정 부분에 활용
- 국공유지 · 사유지 평균 : 국공유지 (토지)매입비 적용단가(국공유지 우선 적용, 없을 시 사유지 적용)
- ‘토지’ 평균단가가 없을 경우 ‘토지 + 건축물 등’ 부분의 단가를 활용

⑮ [종전자산 추정가격]

· 연동사항

- 비례율산정을 위한 종전자산 부분

2) 기초자료관리 [토지이용계획]

1

토지이용계획(정비계획)

※ 유의사항

1. 정비사업을 시행하여 건축물을 분양하는 경우 "사업부지"란에 사업부지로 활용되는 획지를 입력합니다.(택지가격이 건축물 등의 분양가에 포함되는 경우임)
2. 사업부지로 활용하지 않고, 획지(토지)를 별도로 매각하는 경우에만 유상(토지매각)에 입력합니다.
3. 기타 무상양도 기부채납, 존치, 대토(환지)의 경우에는 각각 항목별로 해당되는 면적을 입력합니다.
(예시 : 공원 500㎡ 중 공원1 = 유상 150㎡, 공원2 = 무상 200㎡, 공원3 = 존치 130㎡, 공원4 = 대토 20㎡)인 경우 각각 해당란에 해당면적을 입력해야 합니다.)
4. 유상(토지매각)에 입력한 면적은 수입으로 자동산정되고, 사업부지와 무상(기부채납)에 입력한 면적은 수입 및 지출에 반영되지 않으며, 존치 및 대토(환지)에 입력한 면적은 종전자산에서 제외됩니다.
따라서 존치 및 대토(환지)의 경우 건축물이 있는 경우 해당 건축물 연면적을 별도로 입력해야 합니다.
5. 정비기반시설 용지와 공공 문화체육시설 용지의 경우 기반시설로 제공되어 국공유지 무상양도시 정산되어도 사업부지에 입력합니다.

구분		토지면적						건축물 연면적	추가
		합계	사업부지	유상(토지매각)	무상(기부채납)	존치	대토(환지)		
(정비)기반시설	공원	3,668.00	3,668.00	0	0	0	0	0	삭제
	도로	6,768.00	6,768.00	0	0	0	0	0	삭제
	소계	10,436.00	10,436.00	0	0	0	0	0	
공공 문화체육시설 용지	소계	0	0	0	0	0	0	0	
택지	공동주택(아파트)	27,300.70	27,300.70	0	0	0	0	0	삭제
	종교시설	1,072.30	0	0	0	0	1,072.30	1,846.14	삭제
	소계	28,373.00	27,300.70	0	0	0	1,072.30	1,846.14	
합계		38,809.00	37,736.70	0	0	0	1,072.30	1,846.14	

(단위 : m)

저장

검증(토지이용계획 입력면적 - 구역면적)

OK

시설구분목록

구분	시설명	선택
(정비)기반시설용지	공공공지	선택
(정비)기반시설용지	공동이용시설	선택
(정비)기반시설용지	공동주차장	선택
(정비)기반시설용지	공원	선택
(정비)기반시설용지	광장	선택
(정비)기반시설용지	녹지	선택

⋮

주의!!

※ 토지이용계획에 입력사항 처리내용

1. 유상면적에 입력한 면적 × 조정단가 = 수입주산
2. 존치, 대토(환지), 건축물연면적 × 조정단가 = 비례율산정을 위한 종전자산에 반영 (사유지 평가금액 증가액에서 차감)

① [토지이용계획]

- 유의사항을 참고하여 토지이용계획을 입력
- 해당 시설별로 처리방법(유상, 무상, 존치 등)에 따라 해당 면적을 입력하고 검증을 통해 입력한 면적이 구역면적과 동일한 지 확인
- 특히, 존치, 대토(환지)되는 시설의 경우 토지면적 및 건축물연면적을 올바르게 입력하고, (6)분양가시세조사에서 조정단가를 입력해야 함
- 비례율산정을 위한 종전자산 산정에 연동됨
- 추가버튼을 통해 시설을 추가할 수 있음(삭제 가능)

2) 기초자료관리 [토지이용계획]

정비기반시설 조성현황

※ 입력시 유의사항

1. 정비기반시설 설치계획에 따라 계획 정비기반시설 면적을 산정하여 입력해야 합니다.
2. 기존 기반시설(도시계획시설로 지정된 도로, 공원 등)을 무상양도 대상면적으로 산정하여 우선 입력해야 합니다.
3. '도시 및 주거환경정비법 제65조(정비기반시설 및 토지 등의 귀속)'와 '동법 제66조(국유, 공유 재산의 처분 등)'에 따라 국공유지 무상양도(귀속) 검토시 협의된 사항을 조정하여 입력해야 합니다.
4. 관계부서 협의에 따라 조합으로 무상양도되는 면적을 제외한 매입대상 면적은 사업비에 포함되어야 하므로 정비계획에 따라 매입대상면적을 입력해야 합니다.
5. 국공유지 중 기반시설이 아닌 토지는 매입대상면적으로 우선 입력하고, 국공유지 무상양도(귀속) 검토시 협의된 사항을 조정하여 입력해야 합니다.
6. 정비계획 및 국공유지 무상양도(귀속) 검토 결과에 따라 용적을 인센티브(설치비용 보조 등) 면적을 산정하여 입력해야 합니다.
7. 국공유지 면적 산정에서 측량실시 이전에는 점유 및 비점유 면적을 산정할 수 없으므로 우선 점유면적은 "0"으로 입력하고, 측량결과에 따라 조정하여 입력해야 합니다.
8. 사업초기단계에서 측량이 실시되지 않아 점유여부가 불분명한 경우 면적을 '비점유'에 입력해야 합니다.

주의!!

※ 입력완료 후 '저장' 버튼 클릭!!

- 클릭시 입력내용이 저장됨
- 자동연산 및 공개사항에 연동됨
- 저장을 클릭하지 않고 탭이동시 입력자료 삭제됨

2	계획 정비기반시설 면적	기존 정비기반시설		4 매입대상		합계
		무상양도 3	점유	비점유 5	점유	
	10,436.00	4,609.00	0	5,032.90	11.11	9,653.01

(단위 : m²)

목록 저장

주의!!

- ※ '도시계획시설로 결정된 기존정비기반시설' 면적이 '계획 정비기반시설' 면적보다 클 경우
→ 기존 정비기반시설 면적 - 계획 정비기반시설 면적 = 매입대상 국공유지 면적
(∴ 이 경우 매입대상면적에 차액 + 유상귀속토지 면적 입력)
- ※ '도시계획시설로 결정된 기존정비기반시설' 면적이 '계획 정비기반시설' 면적보다 작을 경우
→ 계획 정비기반시설 면적 - 기존 정비기반시설 면적
= ① 기부채납 면적 ② 용적률인센티브 적용가능 ③ 기반시설설치비 지원대상

② [계획 정비기반시설]

- 정비계획에 따라 새로이 설치하는 정비기반시설 면적을 입력

③ [기존정비기반시설 중 무상양도]

- 기존 기반시설 중에서 용적을 인센티브를 적용받은 면적을 공제하고, 계획정비기반시설의 면적에 따라 양도받을 수 있는 도시계획시설로 결정된 면적을 입력

④ [매입대상]

- 국공유지 중 유상귀속토지(대토, 환지 등의 계획에 따른 면적)와 새로이 설치하는 정비기반시설 계획에 따라 무상양도되는 도시계획시설로 결정된 기존정비기반시설 면적을 제외한 국공유지 면적의 합계를 입력

⑤ [매입대상 중 비점유]

- 도시계획시설로 결정되지 않은 기존 정비기반시설 및 기존 정비기반시설 이외의 유상귀속 국공유지(공공청사 등)

2) 기초자료관리 (건축계획-주거부분)

1

※ 입력시 유의사항

1. 면적은 소수점 둘째자리까지만 입력합니다.
2. 셋째자리 이하값은 버림으로 계산하고, 절사면적으로 정리하여 표기하여야 합니다.(전체 면적 합계로 검산 필요)
3. 건축사사무소에서 설계·계획한 건축계획을 주거부분과 비주거부분으로 구분하여 입력합니다.
4. 건축계획, 사업계획 및 가이드라인에 따라 가산공사비(옵션) 적용 여부 및 적용비율을 선택합니다.(현재 버전에서는 자동연산으로 적용되지 않으므로 "수입 및 지출조서"에서 해당 금액을 직접 입력할 것)
5. 구역 여건 및 주변사례조사 내용을 종합적으로 검토하여 도급공사 낙찰율을 정하여 입력합니다.(특정하지 않을 경우 100%로 자동 입력됨)
6. 건축계획상 건축물이 여러 동인 경우 해당 시설부분의 유형별·층수별 합계로 입력해야 합니다.(각 동별 건축계획을 하나의 동으로 간주함)

주거부분

비주거부분

건축개요

Ⅱ 주거부분(엑셀파일 입력)

2

입력파일 업로드

찾아보기...

등록양식 다운로드

엑셀 파일 등록

3

※ 건축계획 면적 및 세대수 산출공식 안내

1. 공급면적 = 전용면적+주거공용면적
2. 공급면적 = 분양면적
3. 계약면적 = 공급면적+기타공용면적
4. 분양주택 건립세대수 = 조합원분양 세대수+일반분양 세대수(청산자 세대수 포함)
5. 청산자가 포함된 것으로 간주되는 일반분양 세대수는 건립 세대수와 조합원분양 세대수를 입력하면 자동으로 산출됩니다.

① [입력시 유의사항]

- 건축계획 전반에 해당되는 유의사항으로 참고하여 주거부분, 비주거부분과 건축개요에 대하여 내용 입력

② [입력파일 업로드]

- 웹화면이 아닌 엑셀 등록 양식에 해당내용을 작성하여 업로드할 경우 활용(양식 작성시 '선택하여 붙여넣기' 후 '값' 으로 입력해야 함)
- '등록 양식 다운로드' 에서 양식 다운 → 양식작성 → '입력파일업로드' 에 업로드 → '엑셀 파일 등록' 버튼 클릭 → 입력내용 확인

③ 주거부분 건축계획 면적 및 세대수 산출공식 안내 : 참고하여 내용 입력시 반영

2) 기초자료관리 (건축계획-주거부분)

4

분양주택(조합원분양+일반분양) / 임대주택 / 소형주택(SHIFT)

■ 확인(청산대상자 추정에 따른 조합원분양분의 일반분양분 전환 확인)

구분	내용	비고
분양대상 조합원 수(인)	321	토지등소유자(조합원) 세대수 - 청산자 수
조합원분양 입력 수	330	입력된 조합원분양 세대수
분양대상 조합원 수 - 조합원분양 입력	-9	분양대상 조합원 수와 입력한 조합원 분양의 세대수가 같아야 함 (결과값 : 0)
확인	입력한 수가 분양대상 조합원 수보다 큼니다.	

저장

5

■ 분양주택(조합원분양+일반분양)

구분	공급면적	건립 세대수 (세대)	조합원 분양 (세대)	일반분양 (세대) (청산자 포함)	전용면적	주거공용 면적	기타공용면적		계약면적	대지지분	
							주차장	기타			
분양주택	80.63	121	82	39	59.98	20.65	48.10	2.63	131.36	1.00	추가
	0.01	1	235	234	0.01	0.00	0.00	0.00	0.01	0.00	삭제
	0.01	1	7	6	0.01	0.00	0.00	0.00	0.01	0.00	삭제
절사면적	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00	
소계	9,756.25	123	324	201	7,257.60	2,498.65	5,820.10	318.23	15,894.58	122.00	

유형 추가버튼
(100개까지 가능)

유형 삭제버튼

총면적을 유형별로 분배함에 따라
남게 되는 절사면적 입력
(설계한 총면적과 입력면적의
일치기능 제공)

④ [청산대상자 추정에 따른 조합원분양분의 일반분양분 전환 확인]

- 청산대상자 추정에 따라 발생하는 분양설계 변동(조합원분양분의 일반분양분 전환)의 내용을 입력자가 직접 입력하는 부분에 대한 확인기능

⑤ [분양주택(조합원분양+일반분양) 건축계획 입력]

- 건축계획 면적 산출공식을 참고하여 설계한 건축계획에 따라 해당내용 입력

2) 기초자료관리 (건축계획-주거부분)

6

임대주택

(단위 : m²)

구분	공급면적	건립세대수(세대)	전용면적	주거공용 면적	기타공용면적		계약면적	대지지분	
					주차장	기타			
임대주택	55.59	44	38.10	17.49	34.46	0.55	90.60	23.40	추가
	62.77	51	43.20	19.57	39.07	0.62	102.46	26.43	삭제
	79.95	12	55.30	24.65	50.01	0.79	130.75	33.66	삭제
절사면적	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
소계	6,606.63	107	4,543.20	2,063.43	4,108.93	65.30	10,780.86	2,781.45	

유형 추가버튼
(100개까지 가능)

유형 삭제버튼

총면적을 유형별로 분배함에 따라
남게 되는 절사면적 입력
(설계한 총면적과 입력면적의
일치기능 제공)

7

소형주택(SHIFT)

(단위 : m²)

구분	공급면적	건립세대수(세대)	전용면적	주거공용 면적	기타공용면적		계약면적	대지지분	
					주차장	기타			
소형주택	0.01	1	0.01	0.00	0.00	0.00	0.01	0.00	추가
절사면적	0.01		0.01	0.00	0.00	0.00	0.01	0.00	
소계	0.02	1	0.02	0.00	0.00	0.00	0.02	0.00	
합계	16,362.90	231	11,800.82	4,562.08	9,929.03	383.53	26,675.46	2,903.45	

목록

주의!!

저장

⑥ [임대주택 건축계획 입력] 및 ⑦ [소형주택(Shift) 건축계획 입력]

- 건축계획 면적 산출공식을 참고하여 설계한 건축계획에 따라 해당내용 입력
- 버튼 및 입력방법은 분양주택과 동일

※ 입력완료 후 ‘저장’ 버튼 클릭!!

- 클릭시 입력내용이 저장됨
- 자동연산 및 공개사항에 연동됨
- 저장을 클릭하지 않고 탭이동시 입력자료 삭제됨

2) 기초자료관리 (건축계획-비주거부분)

주거부분
비주거부분
건축개요

1
비주거부분(엑셀파일 입력)

입력파일

2
※ 건축계획 면적 안내
1. 전용면적+공용면적=계약면적
2. 계약면적=공급면적=분양면적

3

시설명	선택
오피스텔	선택
분양형 숙박시설	선택

시설명	선택
근린생활시설	선택
유치원	선택
교육연구시설	선택
⋮	
⋮	
⋮	

① [입력파일 업로드]

- 웹화면이 아닌 엑셀 등록 양식에 해당내용을 작성하여 업로드할 경우 활용(양식 작성시 ‘선택하여 붙여넣기’ 후 ‘값’ 으로 입력해야 함)
- ‘등록 양식 다운로드’ 에서 양식 다운 → 양식작성 → ‘입력파일업로드’ 에 업로드 → ‘엑셀 파일 등록’ 버튼 클릭 → 입력내용 확인

② 주거부분 건축계획 면적 및 세대수 산출공식 안내 : 참고하여 내용 입력시 반영

③ [시설추가버튼]

- 건축계획 입력을 위해 사업구역에 해당되는 시설을 선택하여 입력창 추가

2) 기초자료관리 (건축계획-비주거부분)

4

오피스텔

(단위 : m²)

공급면적	건립 실수(실)		전용면적	공용면적		계약면적	대지 지분	삭제
	일반분양(세대)	조합원분양(세대)		기타	주차장			
3.00	1	1	1.00	1.00	1.00	3.00	10.00	추가
3.00	2	2	1.00	1.00	1.00	3.00	10.00	삭제
3.00	3	3	1.00	1.00	1.00	3.00	10.00	삭제
절사면적			0.03	0.02	0.01	0.06	0.01	
합계	6	6	12.03	12.02	12.01	36.06	120.01	

입력시설 삭제버튼

유형 추가버튼
(100개까지 가능)

유형 삭제버튼

5

근린생활시설

구분	종	전용면적	주차장면적	기타면적	계약면적	대지 지분	삭제
지상		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	추가
	절사면적	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	소계	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
지하		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	추가
	소계	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
합계		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	

목록 저장

유형 추가버튼
(지상30층,
지하10층까지 가능)

지상, 지하로 구분

주의!!

④ [오피스텔 및 분양형 숙박시설 건축계획 입력] ⑤ [기타시설 건축계획 입력]

- 건축계획 면적 산출공식을 참고하여 설계한 건축계획에 따라 해당내용 입력
- 버튼 및 입력방법은 분양주택과 동일

※ 입력완료 후 '저장' 버튼 클릭!!

- 클릭시 입력내용이 저장됨
- 자동연산 및 공개사항에 연동됨
- 저장을 클릭하지 않고 탭이동시 입력자료 삭제됨

2) 기초자료관리 (건축계획-건축개요)

1

건축개요 총괄

동수(동)	1
평균층수(층)	2
건립 세대수(세대)	231
건립 실수(실)	12
대지면적(㎡)	3,103.47
건축면적(㎡)	3.00
지상층 연면적(㎡)	55.00
지하층 연면적(㎡)	11.00
연면적합계(㎡)	66.00
용적률산정 연면적(㎡)	7.00
건폐율(%)	4.00
용적률(%)	0.23

주거부분 집계

동수(동)	5
평균층수(층)	6
건립 세대수(세대)	231
대지면적(㎡)	2,903.45
건축면적(㎡)	7.00
지상층 연면적(㎡)	55.00
지하층 연면적(㎡)	11.00
연면적합계(㎡)	66.00
용적률산정 연면적(㎡)	7.00
구조	철근콘크리트
용도	아파트
하수처리재생센터	중량
난방방식	지역난방

비주거부분 집계

목록

동수(동)	0
평균층수(층)	0
건립 실수(실)	12
대지면적(㎡)	200.02
건축면적(㎡)	0.00
지상층 연면적(㎡)	0.00
지하층 연면적(㎡)	0.00
연면적합계(㎡)	0.00
용적률산정 연면적(㎡)	0.00
구조	-----선택-----

철근콘크리트

-----선택-----

철근콘크리트

철골+철골철근

철골/스틸

경량철골조

아파트

-----선택-----

아파트

연립/단독

업무(오피스텔)

근생(1,2종)

중량

-----선택-----

중량

난지

탄천

서남

지역난방

지역난방

도시가스

-----선택-----

-----선택-----

철근콘크리트

철골+철골철근

철골/스틸

경량철골조

① [건축개요 입력]

- 주거부분과 비주거부분에서 입력된 내용이 자동연산되는 값을 제외하고, 나머지 흰색 박스에 해당값을 입력해야 함
- 선택장에서 해당되는 건축사항으로 옵션을 선택하여야 함
- 지출부분의 자동연산에 영향을 줌

2) 기초자료관리 (건축계획-건축개요)

2) 가산공사비(옵션)

※ 현재 버전에서는 옵션선택에 따른 자동연산이 반영되지 않으므로 가산공사비가 별도로 발생하는 경우 "수입 및 지출조서"에서 해당 금액을 직접 입력할 것

구분	내용	비고
발코니 확장	적용	거실 발코니 확장공사 적용여부 선택
초고속 특등급	적용	초고속정보통신건물 특등급(FTTH) 적용여부 선택
홈네트워크	적용	홈네트워크 건축물 적여부 선택
초고층주택 공사	10.00	초고층주택인 경우에만 공사비가중치 50% 이내에서 기재(0%~50%)

2) 도급공사 낙찰률 추정

구분	내용	비고
공사비(주거부분)	100	130%~70% 범위내에서 입력
공사비(비주거부분)	100	
설계비	100	
감리비	100	

주의!!

- ※ 입력완료 후 '저장' 버튼 클릭!!
- 클릭시 입력내용이 저장됨
- 자동연산 및 공개사항에 연동됨
- 저장을 클릭하지 않고 탭이동시 입력자료 삭제됨

목록

저장

② [가산공사비(옵션)]

- 현재 버전에서는 옵션선택에 따른 자동연산이 반영되지 않으므로 가산공사비가 별도로 발생하는 경우 “수입 및 지출조서”에서 해당 금액을 직접 입력할 것(구조형식에 의한 가산비는 건축시설공사비에 포함됨)
- 추후 버전 업그레이드시 입력자료로 전환될 수 있으므로 입력해두는 것을 권장함

③ [도급공사 낙찰률 추정]

- 공사비(주거부분, 비주거부분), 설계비, 감리비의 낙찰률 입력 : 해당 지출항목에 연동됨

2) 기초자료관리 [분양가 시세조사-항목선택]

1

※ 입력시 유의사항

1. 조성택지, 분양주택, 임대주택, 소형주택, 오피스텔, 분양형 숙박시설, 기타시설의 토지 및 건축물에 대한 인근주변지역 시세 또는 매각가를 조사합니다.
2. 조사한 "㎡당 조사단가"를 기준으로 "㎡당 조정단가"를 직접 입력해야 합니다. 이 경우 조사단가 대비 조정단가 비율의 확인이 가능합니다.
3. 토지면적 및 건축물 공급면적 등 면적은 소수점 둘째자리까지 단수정리하여 입력합니다.
4. 소수점 셋째자리 이하값은 발생하지 않도록 단수정리하여 표기하여야 합니다.(전체 면적 합계로 계산)
5. 시세조사시 조사단가는 천 원 단위까지만 입력합니다.(백 원 단위 이하 버림)

2

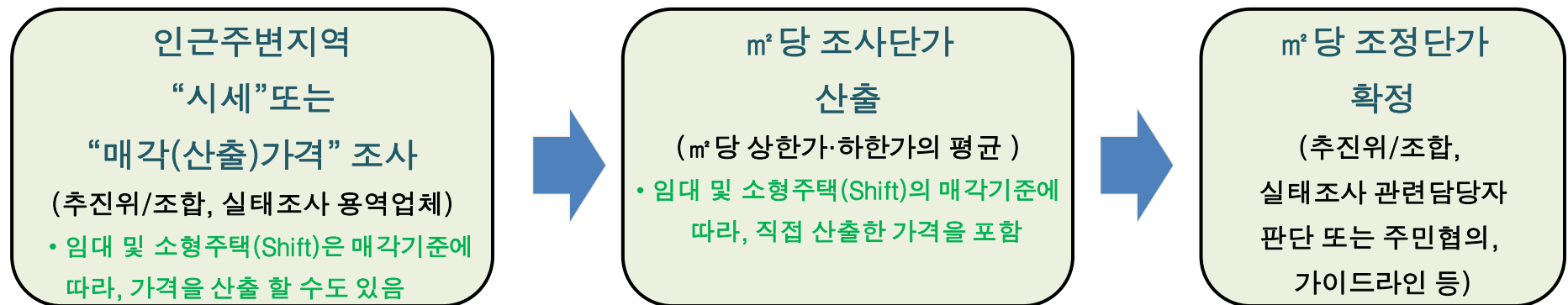
① [입력시 유의사항 및 추정항목 선택]

- 전 단계까지 입력한 건축시설에 대한 시세 또는 매각가격을 입력함에 있어 입력시 유의사항을 참고하여 해당 내용 입력

② [입력항목 선택]

- 건축계획에서 입력한 건축시설을 기준으로 시세 또는 매각가격 조사단가 및 조정단가를 입력하는 창을 추가
- 분양주택, 임대주택, 소형주택(Shift), 조성택지는 기본으로 나타나는 옵션이며, 나머지 비주거부분은 건축계획에서 입력된 시설 기준으로 나타남

※ 참고 - 조정단가 입력의 흐름 개념도



2) 기초자료관리 [분양가 시세조사-분양주택 분양가 추정]

주의!!

- ※ 입력완료 후 '저장' 버튼 클릭!!
- 클릭시 입력내용이 저장됨
- 자동연산 및 공개사항에 연동됨
- 저장을 클릭하지 않고 탭이동시 입력자료 삭제됨

저장

유형별 단위단가

1

유형	㎡당 조사단가 (천 원/㎡)	일반분양가 추정			조합원분양가 추정		
		㎡당 조정단가 (천 원/㎡)	조사단가 대비 일반분양 조정단가 비율(%)	세대당 분양가 (천 원)	㎡당 조정단가 (천 원/㎡)	일반분양가 대비 조합원분양 조정단가 비율(%)	세대당 분양가 (천 원)
0.01㎡	5,572	5,510	98.88	55	4,691	85.13	46
0.01㎡	5,572	5,519	99.04	55	4,691	84.99	46
80.63㎡	5,572	5,519	99.04	444,996	4,691	84.99	378,235

① [유형별 ㎡당 조사단가]

- 인근주변지역의 시세가격을 조사하여 등록한 금액에 따라 유형별로 ㎡당 조사단가가 자동으로 산출되며, 이를 확인해야 함

② [일반분양가 추정]

- ㎡당 조사단가를 바탕으로 구역상황 및 주세를 반영하여 ㎡당 조정단가를 직접 입력함 : 조사단가 대비 비율 및 세대당분양가 확인 가능

③ [조합원분양가 추정]

- ㎡당 조사단가, 일반분양가를 바탕으로 구역상황 및 주세를 반영하여 ㎡당 조정단가를 직접 입력함 : 일반분양단가 대비 비율 및 세대당분양가 확인 가능

주의!!

- ※ 토지등소유자는 모든 유형에 대해 선택할 수 있기 때문에 분양설계상 조합원분양세대가 없는 유형이라 할지라도 조합원분양가(조사단가)를 추정하여 입력하여야 함
- 미입력시 토지등소유자가 해당 유형을 선택하면 분양가가 0원으로 나옴

2) 기초자료관리 [분양가 시세조사-분양주택 분양가 추정]

※ 참고 - 유형별 m²당 조사단가 산출식

① [아파트 시세조사 예시] : 시세등록화면에 다음과 같이 입력하면, 총괄표에 ②와 같이 산출됨

아파트명	해당 공급면적 (m ²)	하한가 (천 원)	상한가 (천 원)	공급면적 (m ²)	단가(천 원/m ²)	
					하한가	상한가
가	유형1	A1	B1	C1	A1/C1	B1/C1
	유형2	A2	B2	C2	A2/C2	B2/C2
	유형3	A3	B3	C3	A3/C3	B3/C3
나	유형1	A4	B4	C4	A4/C4	B4/C4
	유형2	A5	B5	C5	A5/C5	B5/C5
	유형3	A6	B6	C6	A6/C6	B6/C6
다	유형1	A7	B7	C7	A7/C7	B7/C7
	유형2	A8	B8	C8	A8/C8	B8/C8
	유형3	A9	B9	C9	A9/C9	B9/C9

② [산출식 예시 안내]

유형	산출식
유형1	$(A1/C1 + B1/C1 + A4/C4 + B4/C4 + A7/C7 + B7/C7)/6$
유형2	$(A2/C2 + B2/C2 + A5/C5 + B5/C5 + A8/C8 + B8/C8)/6$
유형3	$((A3/C3 + B3/C3 + A6/C6 + B6/C6 + A9/C9 + B9/C9)/6)$

· 각 유형별 m²당 조사단가는 조사한 아파트단지 전체의 하한가 단가, 상한가 단가의 평균으로 함

2) 기초자료관리 [분양가 시세조사-분양주택 분양가 추정]

2

검색

아파트명

아파트명

소재지

검색

3

주택시세 목록

총 개수 : 5

번호	아파트명	소재지	단지규모	준공년월	건설사	조사시점
5	삼성래미안 공덕 4차	마포구 공덕동 464	597세대	2005-11	삼성물산	2013-01
4	염리 삼성래미안	마포구 염리동 520	683세대	2000-12	삼성물산	2013-01
3	삼성래미안 공덕 5차	마포구 공덕동 469	794세대	2011-02	삼성물산	2013-01
2	삼성래미안 공덕 3차	마포구 공덕동 457	616세대	2004-08	삼성물산	2013-01
1	삼성래미안 공덕 2차	마포구 공덕동 43	683세대	2002-05	삼성물산	2013-01

목록

4 부동산시세 등록

② [분양주택 시세조사 연결창]

- 아파트명과 소재지를 입력하고 검색을 누르면 한국감정원 사이트에서 해당내용으로 검색이 가능하도록 연결됨

③ [주택시세 목록]

- 시세조사한 아파트명, 소재지 등 입력한 내용을 확인할 수 있는 목록(해당 아파트명 클릭시 조사내용 수정 가능)

④ [부동산시세등록 버튼]

- 시세조사한 내용을 입력할 수 있는 창으로 이동(주택시세 목록에 조사단지 추가 기능)

2) 기초자료관리 [분양가 시세조사-분양주택 분양가 추정]

5 아파트 정보

아파트명	삼성래미안 공덕5차	소재지	마포구 공덕동 469
단지규모	794세대		
난방방식	지역난방	준공년월	2011-02
건설사	삼성물산	조사시점	2013-01

6 조사 금액

해당 공급면적	하한가 (천 원)	상한가 (천 원)	공급면적 (㎡)	
80.52㎡	500,000	550,000	81.57	등록 추가 삭제
80.63㎡	500,000	550,000	81.57	삭제
112.6㎡	690,000	750,000	112.08	삭제
112.66㎡	690,000	750,000	112.08	삭제
112.69㎡	690,000	750,000	112.08	삭제
145.28㎡	850,000	950,000	151.08	삭제

주택시세 목록

입력내용 등록버튼

유형 추가버튼

유형 삭제버튼

· 최초 입력시 '등록' 버튼
수정시 '수정', '삭제' 버튼으로 표시됨
- 수정 : 수정내용 저장
- 삭제 : 입력내용 삭제

주의!!

※ 입력완료 후 '등록' 버튼 클릭!!
- 클릭시 입력내용이 저장됨
- 자동연산 및 공개사항에 연동됨

⑤ [아파트 정보]

- 조사아파트단지의 정보를 입력

⑥ [해당 공급면적]

- 건축계획에서 입력한 해당 구역의 분양주택 공급면적을 선택할 수 있으며, 조사한 내용을 적용할 해당 공급면적을 선택해야 함

⑦ [하한가 · 상한가, 공급면적]

- 조사한 주택유형의 하한가, 상한가 및 공급면적을 입력(㎡당 조사단가 산정에 활용됨)

2) 기초자료관리 [분양가 시세조사-임대주택 매각가 추정]

※ 참고 - 임대주택의 조사단가 산정 방법

- 다음의 ①부터 ③의 방법을 순차적으로 검토하여 입력주체가 구역여건에 맞게 입력하며, 확정되지 전에는 ①과 ②로 하고, 확정(서울시와 협의)된 후에는 ③으로 함

방법1) 매각가격 조사 적용

- 인근주변의 임대주택 토지 및 건축물의 매각가격을 유형별로 조사(m^2 당 조사단가)한 후, 이를 바탕으로 추진위원회 또는 조합에서 구역의 여건을 고려하여 유형별로 단가를 조정(m^2 당 조정단가)하여 직접 입력

방법2) 조사단가산정 가이드 적용

- 법령에 의해 본 기초자료에서 제시된 가이드를 적용하여 조사단가 산정(가이드에서 명시되지 않은 사항은 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 제54조의2, 「임대주택법」, 「임대주택법」 시행규칙 별표1, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제29조를 기준으로 함)

방법3) 확정 금액 적용

- 서울시와의 계약체결에 의해 매각금액 확정시 확정된 m^2 당 조정단가를 직접 입력

2) 기초자료관리 [분양가 시세조사-임대주택 매각가 추정]

주의!!

※ 입력완료 후 ‘저장’ 버튼 클릭!!

- 클릭시 입력내용이 저장됨
- 자동연산 및 공개사항에 연동됨
- 저장을 클릭하지 않고 탭이동시 입력자료 삭제됨

1

유형	㎡당 조사단가 (천 원/㎡)
55.59㎡	6,120
62.77㎡	6,120
79.95㎡	6,119

2

토지단가 추정			
㎡당 조정단가 (천 원/㎡)	조사단가 대비 토지 조정단가 비율(%)	토지 매각금액 (천 원)	
6,120	100.00	6,301,151	
6,120	100.00	8,249,331	
6,119	100.00	2,471,586	

3

건축물단가 추정			
㎡당 조사단가 (천 원/㎡)	㎡당 조정단가 (천 원/㎡)	토지 대비 건축물 조정단가 비율(%)	건축물 매각금액 (천 원)
991	991	16.19	55,089
1,001	1,001	16.35	62,832
971	971	15.86	77,631

저장

① [유형별 ㎡당 조사단가(조사단가 직접 산출한 경우를 포함)]

- 인근주변지역의 매각가격을 조사하여 입력하거나 매각기준에 따라 직접 산출한 금액을 등록함에 따라 유형별로 ㎡당 조사단가가 자동산출되며, 이를 확인해야 함

② [토지단가 추정]

- ㎡당 조사단가(조사단가 직접 산출한 경우를 포함)를 바탕으로 구역상황을 반영하여 ㎡당 조정단가(가산비용 포함)를 직접 입력함
: 조사단가 대비 비율 및 매각금액 확인 가능

③ [건축물단가 추정]

- ㎡당 조사단가(조사단가 직접 산출한 경우를 포함)를 바탕으로 구역상황을 반영하여 ㎡당 조정단가 (가산비용 포함)를 직접 입력함
: 토지 대비 비율 및 매각금액 확인 가능

2) 기초자료관리 [분양가 시세조사-임대주택 매각가 추정]

※ 참고 - 유형별 m²당 조사단가 산출식

① [임대주택 매각가격 예시] : 시세등록화면에 다음과 같이 입력하면, 종괄표에 ②와 같이 산출됨

아파트명	해당 공급면적 (m ²)	토지			건축물			단가(천 원/m ²)			
		하한가 (천 원)	상한가 (천 원)	토지면적 (m ²)	하한가 (천 원)	상한가 (천 원)	건축물면적 (m ²)	토지		건축물	
								하한가	상한가	하한가	상한가
가	유형1	A1	B1	C1	D1	E1	F1	A1/C1	B1/C1	D1/F1	E1/F1
	유형2	A2	B2	C2	D2	E2	F2	A2/C2	B2/C2	D2/F2	E2/F2
	유형3	A3	B3	C3	D3	E3	F3	A3/C3	B3/C3	D3/F3	E3/F3
나	유형1	A4	B4	C4	D4	E4	F4	A4/C4	B4/C4	D4/F4	E4/F4
	유형2	A5	B5	C5	D5	E5	F5	A5/C5	B5/C5	D5/F5	E5/F5
	유형3	A6	B6	C6	D6	E6	F6	A6/C6	B6/C6	D6/F6	E6/F6
다	유형1	A7	B7	C7	D7	E7	F7	A7/C7	B7/C7	D7/F7	E7/F7
	유형2	A8	B8	C8	D8	E8	F8	A8/C8	B8/C8	D8/F8	E8/F8
	유형3	A9	B9	C9	D9	E9	F9	A9/C9	B9/C9	D9/F9	E9/F9

② [산출식 예시 안내]

유형	산출식	
	토지	건축물
유형1	(A1/C1 + B1/C1 + A4/C4 + B4/C4 + A7/C7 + B7/C7)/6	(D1/F1 + E1/F1 + D4/F4 + E4/F4 + D7/F7 + E7/F7)/6
유형2	(A2/C2 + B2/C2 + A5/C5 + B5/C5 + A8/C8 + B8/C8)/6	(D2/F2 + E2/F2 + D5/F5 + E5/F5 + D8/F8 + E8/F8)/6
유형3	((A3/C3 + B3/C3 + A6/B6 + B6/C6 + A9/C9 + B9/C9)/6	((D3/F3 + E3/F3 + D6/E6 + E6/F6 + D9/F9 + E9/F9)/6

· 각 유형별 m²당 조사단가는 조사한 아파트단지 전체의 하한가 단가, 상한가 단가의 평균으로 함

2) 기초자료관리 [분양가 시세조사-임대주택 매각가 추정]

※ 참고 - 임대주택 토지 및 건축물 조사단가 산정 가이드

1. 토지

○ 임대주택 토지가격 = 대지가격 + 택지조성비 및 가산항목

1) 대지가격(임대주택부지의 종전자산 가액)

① 임대주택부지가 매입대상 국공유지보다 작거나 같을 경우

= 임대주택부지면적 × 국공유지 평균단가(비점유 부분)

② 임대주택부지가 매입대상 국공유지보다 클 경우

= 매입대상 국공유지의 조합원 비점유(조합매수분) 면적 × 국공유지 평균단가(비점유 부분)

+ 매입대상 국공유지의 조합원 점유(조합원매수분) 면적 × 국공유지 평균단가(점유 부분)

+ 임대주택부지에서 매입대상 국공유지 조합원비점유, 점유 면적을 차감하고도 면적이 남는다면, 남은 면적 × 사유지 평균단가

※ 점유확정측량 실시 이전에는 점유, 비점유 구분없이 비점유로 판단함

2) 기초자료관리 [분양가 시세조사-임대주택 매각가 추정]

2) 택지조성비 및 가산항목

= 대지조성비 + 암반공사비 + 흙막이공사 + 간선시설공사 + 지장물철거비 + 감정평가수수료
+ 그 밖에 택지와 관련된 것을 증명할 수 있는 비용 + 상기에 명시되지 않은 비용(사업계획승인권자와 협의된 비용)

① 대지조성비 = (구역내 대지조성비 총액 ÷ 택지면적) × 임대주택부지면적

② 암반 또는 파일공사비 = (구역내 암반공사비 총액 ÷ 택지면적) × 임대주택부지면적

③ 흙막이공사 = (구역내 흙막이공사 총액 ÷ 택지면적) × 임대주택부지면적

④ 간선시설공사 = (구역내 간선시설공사 ÷ 구역면적) × 임대주택부지면적

⑤ 지장물철거비 = (구역내 지장물철거비 ÷ 구역면적) × 임대주택부지면적

⑥ 감정평가수수료 = (구역내 감정평가수수료 ÷ 구역면적) × 임대주택부지면적

⑦ 그 밖에 택지와 관련된 것을 증명할 수 있는 비용(상기에 명시되지 않은 비용으로 사업계획승인권자와 협의된 비용)

※ 상기 ① ~ ⑦사항을 계산하여 택지조성비 및 가산항목의 금액을 산출하여야 하나, 세부 공사비 내역을 알기 전까지는 다음의 방법을 준용하도록 함

- 개략적인 택지조성비 및 가산항목의 금액 = 대지가격(임대주택부지의 종전자산 가액) × 택지조성 가산비율

※ 택지조성 가산비율

구분	구역내 평균 경사도	가산비율(%)
평지	10% 미만	10
구릉지	10% 이상~20% 미만	15
경사지	20% 이상~30% 미만	20
급경사지	30% 이상	25

경사도(%) = 수평거리에 대한 수직거리의 백분율

2) 기초자료관리 [분양가 시세조사-임대주택 매각가 추정]

2. 건축물

○ 건축비 = (지상층 연면적 × 해당 표준건축비)
 + (지하층 연면적 × 해당 표준건축비 × 63%)
 + (샷시면적 × 해당 표준건축비 × 3%)

① 지상층연면적(㎡) = 공급면적 × 세대수

② 지하층연면적(㎡) = 기타공용면적 × 세대수

③ 샷시설치면적(㎡) = 전용면적 × 세대수

※ 소형주택(Shift)의 건축물 단가산정시
 에도
 임대주택 건축물 단가산정방법과 동일
 하게 적용 가능

※ 공공건설임대주택 표준건축비(국토해양부 고시 제2008-707호)

(단위 : 천 원/㎡)

구 분 (주거전용면적)		건축비 상한가격 (주택공급면적에 적용)
5층 이하	40㎡ 이하	977.2
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	993.3
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	962.4
	60㎡ 초과	972.2
6 ~ 10층 이하	40㎡ 이하	1,049.3
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	1,063.5
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	1,030.9
	60㎡ 초과	1,034.2
11 ~ 20층 이하	40㎡ 이하	991.4
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	1,001.0
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	970.9
	60㎡ 초과	970.4
21층 이상	40㎡ 이하	1,008.4
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	1,018.1
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	988.1
	60㎡ 초과	987.4

2) 기초자료관리 [분양가 시세조사-임대주택 매각가 추정]

4

주택시세 목록

총 개수 : 3

번호	아파트명	소재지	단지규모	준공년월	건설사	조사시점
3	인근2	인근2	2	1111-11	2	1111-11
2	인근1	인근1	1	1111-11	1	1111-11
1	q	q	q	2010-10	1	2000-10

<< < 1 > >>

목록

5 부동산시세 등록

④ [주택시세(가액) 목록]

- 매각가격을 조사한 아파트명, 소재지 등 입력한 내용을 확인할 수 있는 목록(해당 아파트명 클릭시 조사내용 수정 가능)
- 임대주택 매각가격을 산출한 경우에는 주택가격 등록시 해당 정비사업의 임대주택 현황을 입력하여야 함

⑤ [부동산시세(가액)등록 버튼]

- 매각가격을 조사(조사단가 직접 산출한 경우를 포함)한 내용을 입력할 수 있는 창으로 이동(주택시세 목록에 조사단지 추가 기능)

2) 기초자료관리 [분양가 시세조사-임대주택 매각가 추정]

6 아파트 정보

아파트명	q	소재지	q
단지규모	q		
난방방식	지역난방	준공년월	2010-10
건설사	1	조사시점	2000-10

· 최초 입력시 ‘등록’ 버튼
수정시 ‘수정’, ‘삭제’
버튼으로 표시됨

- 수정 : 수정내용 저장
- 삭제 : 입력내용 삭제

7 조사 금액

7

해당 공급면적

55.59㎡

62.77㎡

79.95㎡

8

토지			건축물			
하한가 (천 원)	상한가 (천 원)	토지 면적(㎡)	하한가 (천 원)	상한가 (천 원)	공급면적(㎡)	
1,000	1,000	1.00	1,000	1,000	1.00	추가
1,000	1,000	1.00	1,000	1,000	1.00	삭제
2,000	2,000	1.00	1,000	1,000	1.00	삭제

수정 삭제

유형 추가버튼

유형 삭제버튼

주택시세 목록

수정 삭제

⑥ [아파트 정보]

- 매각가격을 조사한 경우 : 조사한 임대주택 정보를 입력
- 조사단가를 직접 산출한 경우 : 해당 정비사업의 임대주택 정보를 입력

⑦ [해당 공급면적]

- 건축계획에서 입력한 해당 구역의 임대주택 공급면적을 선택할 수 있으며, 조사한 내용을 적용할 해당 공급면적을 선택해야 함

⑧ [하한가 · 상한가, 공급면적]

- 조사한 주택유형의 하한가, 상한가 및 공급면적을 토지와 건축물로 분리하여 입력(㎡당 조사단가 산정에 활용됨)

주의!!

- ※ 입력완료 후 ‘등록’, ‘수정’
버튼 클릭!!
- 클릭시 입력내용이 저장됨
- 자동연산 및 공개사항에 연동됨

2) 기초자료관리 [분양가 시세조사-소형주택(Shift) 매각가 추정]

주의!!

※ 입력완료 후 '저장' 버튼 클릭!!

- 클릭시 입력내용이 저장됨
- 자동연산 및 공개사항에 연동됨
- 저장을 클릭하지 않고 탭이동시 입력자료 삭제됨

저장

유형별 단위단가

1

유형	㎡당 조사단가 (천 원/㎡)
0㎡	2,500
0㎡	2,500
0.01㎡	2,500

2

건축물 단가 추정			
㎡당 조정단가 (천 원/㎡)	조사단가 대비 건축물 조정단가 비율(%)	건축물 매각금액 (천 원)	
222	8.88	2	
222	8.88	2	
222	8.88	2	

※ 임대주택과 전반적으로 동일하나, 토지부분이 제외되었음

① [유형별 ㎡당 조사단가]

- 인근주변지역의 매각가액(조사단가 직접 산출한 경우를 포함)을 조사하여 등록된 금액에 따라 유형별로 ㎡당 조사단가가 자동으로 산출되며, 이를 확인해야 함

② [건축물단가 추정]

- ㎡당 조사단가(조사단가 직접 산출한 경우를 포함)를 바탕으로 구역상황을 반영하여 ㎡당 조정단가 (가산비용 포함)를 직접 입력함
: 조사단가 대비 비율 및 매각금액 확인 가능

2) 기초자료관리 [분양가 시세조사-소형주택(Shift) 매각가 추정]

※ 참고 - 유형별 m²당 조사단가 산출식

① [소형주택(Shift) 매각가격 예시] : 시세등록화면에 다음과 같이 입력하면, 종괄표에 ②와 같이 산출됨

아파트명	해당 공급면적 (m ²)	건축물			단가(천 원/m ²)	
		하한가 (천 원)	상한가 (천 원)	건축물면적 (m ²)	하한가	상한가
가	유형1	D1	E1	F1	D1/F1	E1/F1
	유형2	D2	E2	F2	D2/F2	E2/F2
	유형3	D3	E3	F3	D3/F3	E3/F3
나	유형1	D4	E4	F4	D4/F4	E4/F4
	유형2	D5	E5	F5	D5/F5	E5/F5
	유형3	D6	E6	F6	D6/F6	E6/F6
다	유형1	D7	E7	F7	D7/F7	E7/F7
	유형2	D8	E8	F8	D8/F8	E8/F8
	유형3	D9	E9	F9	D9/F9	E9/F9

② [산출식 예시 안내]

유형	산출식
유형1	$(D1/F1 + E1/F1 + D4/F4 + E4/F4 + D7/F7 + E7/F7)/6$
유형2	$(D2/F2 + E2/F2 + D5/F5 + E5/F5 + D8/F8 + E8/F8)/6$
유형3	$((D3/F3 + E3/F3 + D6/F6 + E6/F6 + D9/F9 + E9/F9)/6)$

· 각 유형별 m²당 조사단가는 조사한 아파트단지 전체의 하한가 단가, 상한가 단가의 평균으로 함

2) 기초자료관리 [분양가 시세조사-소형주택(Shift) 매각가 추정]

주택시세 목록

총 개수 : 3

3

번호	아파트명	소재지	단지규모	준공년월	건설사	조사시점
3	인근2	인근2	2	1111-11	2	1111-11
2	인근1	인근1	1	1111-11	1	1111-11
1	q	q	q	2010-10	1	2000-10

<<

< 1 >

>>

목록

4 부동산시세 등록

③ [주택시세(가격) 목록]

- 매각가격을 조사한 아파트명, 소재지 등 입력한 내용을 확인할 수 있는 목록(해당 아파트명 클릭시 조사내용 수정 가능)

④ [부동산시세(가격)등록 버튼]

- 매각가격을 조사한 내용(조사단가 직접 산출한 경우를 포함)을 입력할 수 있는 창으로 이동(주택시세 목록에 조사단지 추가 기능)

2) 기초자료관리 [분양가 시세조사-소형주택(Shift) 매각가 추정]

5

아파트 정보

아파트명		소재지	
단지규모			
난방방식	-----선택----- ▼	준공년월	
건설사		조사시점	

입력내용 등록버튼

6

조사 금액

해당 공급면적	하한가 (천 원)	상한가 (천 원)	공급면적 (㎡)
0.0m²	0	0	0.00
0.0m²	0	0	0.00
0.01m²	0	0	0.00

7

입력내용 등록버튼

등록

추가

삭제

삭제

삭제

등록

유형 추가버튼

유형 삭제버튼

주의!!

※ 입력완료 후 '등록' 버튼 클릭!!

- 클릭시 입력내용이 저장됨
- 자동연산 및 공개사항에 연동됨

· 최초 입력시 '등록' 버튼
수정시 '수정', '삭제'
버튼으로 표시됨

- 수정 : 수정내용 저장
- 삭제 : 입력내용 삭제

⑤ [아파트 정보]

- 매각가격을 조사한 경우 : 조사한 임대주택 정보를 입력
- 조사단가를 직접 산출한 경우 : 해당 정비사업의 임대주택 정보를 입력

⑥ [해당 공급면적]

- 건축계획에서 입력한 해당 구역의 소형주택(Shift) 공급면적을 선택할 수 있으며, 조사한 내용을 적용할 해당 공급면적을 선택해야 함

⑦ [하한가 · 상한가, 공급면적]

- 조사한 주택유형의 하한가, 상한가 및 공급면적을 건축물에 대해서만 입력(㎡당 조사단가 산정에 활용됨)

2) 기초자료관리 [분양가 시세조사-소형주택(Shift) 매각가 추정]

※ 참고 - 임대주택의 조정단가 입력 방법

- ① 매각가격 조사 적용 : 인근주변의 소형주택(Shift) 건축물의 매각가격을 유형별로 조사(㎡당 조사단가)한 후, 이를 바탕으로 추진위원회 또는 조합에서 구역의 여건을 고려하여 유형별로 단가를 조정(㎡당 조정단가)하여 직접 입력
- ② 단가산정 가이드 적용 : 법령에 의해 본 기초자료에서 제시된 가이드를 적용하여 단가 산정(가이드에서 명시되지 않은 사항은 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 제54조의2, 「임대주택법」(이하 ‘임대주택법’), 임대주택법 시행규칙 별표1, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」(이하 ‘서울시 조례’) 제29조를 기준으로 함)
- ③ 확정 금액 적용 : 서울시와의 계약체결에 의해 매각금액 확정시 확정된 ㎡당 조정단가를 직접 입력

※ 참고 - 임대주택 토지 단가산정 가이드

2. 건축물

$$\begin{aligned} \bigcirc \text{건축비} &= (\text{지상층 연면적} \times \text{해당 표준건축비}) + (\text{지하층 연면적} \times \text{해당 표준건축비} \times 63\%) \\ &\quad + (\text{샷시면적} \times \text{해당 표준건축비} \times 3\%) \end{aligned}$$

- ① 지상층연면적(㎡) = 공급면적 × 세대수
- ② 지하층연면적(㎡) = 기타공용면적 × 세대수
- ③ 샷시설치면적(㎡) = 전용면적 × 세대수

2) 기초자료관리 [분양가 시세조사-조성택지 분양가 추정]

Ⅱ 조성택지 분양가 추정 목록

1	구분	2	3	㎡당 조사단가(천 원/㎡)	㎡당 조정단가(천 원/㎡)	조사단가 대비 조정단가비율(%)
	(정비)기반시설	공원		5,000	2,500	50.0
	(정비)기반시설	도로		2,222	1,111	50.0
	택지	공동주택(아파트)		1,111	2,000	180.01
	택지	종교시설		2,115	2,000	94.56

주의!!

저장

※ 입력완료 후 '저장' 버튼 클릭!!

- 클릭시 입력내용이 저장됨
- 자동연산 및 공개사항에 연동됨
- 저장을 클릭하지 않고 탭이동시 입력자료 삭제됨

① [입력항목 구분]

- 토지이용계획 탭에서 입력한 시설에 한하여 조성택지 분양가 추정의 입력항목으로 표시됨

② [조사단가 입력]

- 인근주변지역의 시세가격을 조사하여 시설별로 ㎡당 조사단가를 직접 입력해야 함

③ [조정단가 입력]

- ㎡당 조사단가를 바탕으로 구역상황 및 주세를 반영하여 ㎡당 조정단가를 직접 입력함 : 조사단가 대비 비율 확인 가능

※ 토지이용계획 탭에서 유상(토지매각) 또는 존치, 대토(환지), 건축물 연면적에 수치를 입력한 경우에만 단가를 입력 (사업부지, 무상기부채납으로 처리되는 부분에는 단가를 적용할 필요가 없음)

2) 기초자료관리 [분양가 시세조사-오피스텔, 분양형 숙박시설 분양가 추정]

1

유형별 단위단가

저장

유형	㎡당 조사단가 (천 원/㎡)	일반분양가 추정			조합원분양가 추정		
		㎡당 조정단가 (천 원/㎡)	조사단가 대비 일반분양 조정단가 비율(%)	세대당 분양가(천 원)	㎡당 조정단가 (천 원/㎡)	일반분양가 대비 조합원분양 조정단가 비율(%)	세대당 분양가(천 원)
30㎡	0	0	0	0	0	0	
300.12㎡	0	0	0	0	0	0	
300.14㎡	0	0	0	0	0	0	

검색

단위세대명 ▼

검색

단위세대시세 목록

총 개수 : 0

번호	오피스텔(분양 형 숙박시설)시 설등	소재지	단지규모	준공년월	건설사	조사시점
게시물이 없습니다.						

<< < > >>

목록

오피스텔(분양형 숙박시설)시세 등록

주의!!

- ※ 입력완료 후 ‘저장’ 버튼 클릭!!
- 클릭시 입력내용이 저장됨
 - 자동연산 및 공개사항에 연동됨
 - 저장을 클릭하지 않고 탭이동시
입력자료 삭제됨

① [오피스텔, 분양형 숙박시설 분양가 추정]

- 오피스텔, 분양형 숙박시설의 분양가 조사단가 등록방법 및 산출방법은 ‘분양주택’ 과 동일
 - 유형별로 조사하고, 조정단가를 직접 입력
 - 각 유형별 ㎡당 조사단가는 조사한 건축시설 전체의 하한가 단가, 상한가 단가의 평균으로 함
- 다만, 검색버튼 클릭시 국민은행 사이트로 이동됨

2) 기초자료관리 [분양가 시세조사-기타시설 분양가 추정]

1

저장

총별 단위단가

층수	단가(토지+건축물) 추정			
	㎡당 조사단가 (천 원/㎡)	㎡당 조정단가 (천 원/㎡)	조사단가 대비 조정단가 비율(%)	총별 매각금액(천 원)
지상1층	0	8,106	0	19,454,400
지하1층	0	0	0	0

검색

시설명 ▼

검색

근린생활시설 분양가 추정 목록

총 개수 : 0

번호	시설명 *	위치	조사시점
게시물이 없습니다.			

목록

근린생활시설 분양가 추정 등록

주의!!

- ※ 입력완료 후 ‘저장’ 버튼 클릭!!
- 클릭시 입력내용이 저장됨
- 자동연산 및 공개사항에 연동됨
- 저장을 클릭하지 않고 탭이동시
입력자료 삭제됨

① [기타시설 분양가 추정]

- 기타시설의 분양가 조사단가 등록방법 및 산출방법은 ‘분양주택’ 과 동일
 - 층수별로 조사하고, 조정단가를 직접 입력(층수별로 비율에 따라 자동연산되지 않으므로 층별 시세를 고려하여 입력해야 함)
 - 각 층수별 ㎡당 조사단가는 조사한 시설 전체의 하한가 단가, 상한가 단가의 평균으로 함
- 다만, 검색버튼 클릭시 국민은행 사이트로 이동됨

2) 기초자료관리 [참고]

기초자료 목록

수입 및 지출 개산액 산출조서를 산정하기 위해서는 기초자료를 다 입력하신 후 "수입 및 지출 산출" 버튼을 누르셔야 합니다.

"수입 및 지출 산출" 버튼은 분양가 시세조사까지 입력되어야 표시됩니다.

추정 차수	활용단계*	등록사유*	등록자	확정여부	추정일자	조서산출
1차	조합설립단계	제3차주민총회 인준사안 입력	정형인	미확정	2013-07-08	수입 및 지출 산출

① [기타시설 분양가 추정]

- 기타시설의 분양가 조사단가 등록방법 및 산출방법은 ‘분양주택’ 과 동일
 - 층수별로 조사하고, 조정단가를 직접 입력(층수별로 비율에 따라 자동연산되지 않으므로 층별 시세를 고려하여 입력해야 함)
 - 각 층수별 m²당 조사단가는 조사한 시설 전체의 하한가 단가, 상한가 단가의 평균으로 함
- 다만, 검색버튼 클릭시 국민은행 사이트로 이동됨

3) 사업개요

1

사업개요

※ 사업개요의 전체 및 유의사항

- 1) 개발 분양대상자의 종전자산 평가는 감정평가를 통해 확정되며, 본 서비스에서 활용하는 부동산가격자료와는 내용이 다를 수 있습니다.
- 2) 본 프로그램의 사업개요는 서울특별시에서 고시된 정비구역지정 상의 실의사항을 반영하여 작성되는 것으로 정비계획의 변경 및 건축심의·사업시행인가 등의 절차진행에 따라 건축계획변경 등의 사유로 인해 변경될 수 있습니다.
- 3) 건축계획상 발생하는 절사면적은 수입 및 지출의 항목연산에서 제외되었습니다.
- 4) 종전 면적 및 건물의 금액은 사업초기에는 해당지역의 부동산가격자료(공시가격 X 보정율)와 종전자산 가치추정(약식감정 등)을 적용하였으며, 이후 종전자산 평가, 관리처분계획시의 종전자산 감정평가가 이루어진 구역은 이를 반영합니다.
- 5) 수입 추산을 위해 추진위원회 또는 조합에서 주변의 주택과 상가시세를 조사하고 분양률을 100%로 가정하였으므로 경기 변동 및 주변시세의 변화에 따라 변동이 발생할 수 있습니다.
- 6) 분양주택 및 오피스텔, 분양형 숙박시설의 경우 조합원분양가는 주변시세 평균을 기준으로 평형별로 적용단가를 추진위원회 및 조합에서 직접 선택하여 적용합니다.
- 7) 기타시설 분양가 산정의 경우 주변시세 평균을 기준으로 하였으며, 총별로 적용단가를 추진위원회 및 조합에서 직접 선택하여 적용합니다.
- 8) 임대주택, 소형주택(SHIFT)은 정비사업의 종류에 따라 토지 또는 건축물을 서울시 등에 매각하는 것으로 관리기관과의 협의에 따라 변경될 수 있습니다.
- 9) 지출(사업비) 항목은 기존 통계치와 표준 고시금액 등 추정치로서 실제 추진위원회 또는 조합이 체결한 계약 내용에 따라 금액이 달라질 수 있습니다.
- 10) 85㎡ 초과 분양주택을 배정받는 조합원의 공사비에 대한 부가가치세 부담여부는 향후 조합의 관리처분계획에서 결정되며, 본 프로그램에서는 총 사업비에 포함시켰습니다.
- 11) 본 프로그램에서는 감정평가 수행 전 부동산공시가격 자료의 금액을 이용하여 "이용자"별 분담금을 산출하였기 때문에 실제 감정평가 후 재인별 분담금의 변동이 발생할 수 있습니다.
- 12) 조합의 총 사업비 중 주택재건축사업의 개발분담금(감정평가 필요)은 사업종료 시점에 확정되거나 부과되므로 제외하였습니다.

1. 사업개요

사업의 명칭	(실태조사) 영리4
위 치	서울특별시 마포구 영리동 9번지 일원



사업비 및 분담금추정 개요

사업비 및 분담금 추정프로그램의 활용 안내문

- 플랜업시스템에서 제공하는 「사업비 및 분담금 추정프로그램」(이하 "프로그램"이라 함)은 사업추진과정의 정보를 제공하고, 토지등소유자(조합원)의 분담금을 사전에 예측하여 함으로서 토지등소유자(조합원)의 사업참여 여부 등의 의사결정에 도움이 될 수 있는 정보를 제공하는 것을 목적으로 합니다.
- 정비사업의 사업수입과 분담금은 분양과 감정평가가 완료되는 관리처분계획의 수립시기에 의하여 알 수 있으나, 프로그램에서는 발생이 예상되는 사업비를 각종 고시 및 통계자료들을 활용하여 예측하였습니다. 따라서 실제 사업기간, 각종 계약 체결 및 계획변경에 따라 사업비는 변동될 수밖에 없습니다. 결국 프로그램을 통한 사업비 추정은 구역별 특성과 미려의 경제 상황을 모두 반영하지 못한 일반적인 추정치입니다. 이에 해당 추진위원회나 조합은 프로그램 입력시 정비사업관련관리업자의 도움을 받아 구역 내 특성을 반영할 수 있도록 하여야 합니다. 분양수입 또한 인근주변의 여러 사례를 참고하여 추진위원회 또는 조합에서 판단할 수 있도록 하였습니다.
- 공시가격을 기반으로 추정하는 종전평가금액의 경우 보정값(보정율, 자기변동률 적용)이 추후 감정평가에 의한 종전평가를 의미하지는 않습니다.
- 토지등소유자(조합원)께서는 본 프로그램의 목적과 사업성 검토상 추정치의 의미와 한계를 명확히 이해하시어 향후 프로그램의 활용에 있어서 불이익이 없으시기를 바라며, 이용잔란을 반드시 읽어보시기 바랍니다.

추진위원회/조합의 사업비와 분담금 추산방법 설명

구 분	항목	추정자 적용 방법
수입 (추정)	1. 분양주택(조합원)	시세조사 금액에 해당구역 여건을 고려하여 단가 조정작용(조정단가 적용)
	2. 분양주택(일반)	시세조사 금액에 해당구역 여건을 고려하여 단가 조정작용(조정단가 적용)
	3. 임대주택	시세조사 금액에 해당구역 여건을 고려하여 단가 조정작용(조정단가 적용)
	4. 소형주택(SHIFT)	시세조사 금액에 해당구역 여건을 고려하여 단가 조정작용(조정단가 적용)
	5. 기타시설	시세조사 금액에 해당구역 여건을 고려하여 단가 조정작용(조정단가 적용)
지출 (사업비) (추정)	1. 조식작량	프로그램 제공 단가 및 자동연산 금액 적용(통계치, 고시 및 광고 등 적용)
	2. 설계-감리비	프로그램 제공 단가 및 자동연산 금액 적용(통계치, 고시 및 광고 등 적용)
	3. 건축시공관리비	프로그램 제공 단가 및 자동연산 금액을 구역현황을 고려하여 조정작용
	4. 보상비	프로그램 제공 단가 및 자동연산 금액을 구역현황을 고려하여 조정작용
	5. 관리비	프로그램 제공 단가 및 자동연산 금액을 구역현황을 고려하여 조정작용
	6. 부대관리비	프로그램 제공 단가 및 자동연산 금액 적용(통계치, 고시 및 광고 등 적용)
	7. 금융비용	프로그램 제공 단가 및 자동연산 금액 적용(통계치, 고시 및 광고 등 적용)
종전자산 (추정)	8. 기타 사업비	프로그램 제공 단가 및 자동연산 금액 적용(통계치, 고시 및 광고 등 적용)
	1. 사유지 토지(나대지)	종전자산가치 추정(약식감정 등)금액으로 적용
	2. 국·공유지 등	종전자산가치 추정(약식감정 등)금액으로 적용
	3. 단독주택	종전자산가치 추정(약식감정 등)금액으로 적용
	4. 공동주택	종전자산가치 추정(약식감정 등)금액으로 적용

① [사업개요]

- 추진위원회 · 조합, 실태조사용역업체가 입력한 내용을 토지등소유자에게 공개되는 탭
- 입력한 내용을 근거로 전제 및 유의사항, 사업개요, 사업지 현황, 토지이용계획, 건축계획, 분담금 추산방법, 분양예정인 대지 및 건축물의 추산액, 총 사업비 추정액, 종전자산 가액 추정에 관하여 공개됨

※ 토지등소유자 ID로 로그인시 프로그램 개요가 추가적으로 보여짐 : 프로그램의 전제, 수입금과 사업비 및 종전자산 추정방법 공개

4) 수입 및 지출 산출조서

6
수정

수입 및 지출개산액 산출조회

(단위 : 천 원)

※ 입력시 유의사항

- 1) 프로그램 산출에 의한 개략적인 추정금액 : 프로그램에 의해 자동연산되는 값이 표시됩니다.
- 2) 입력주체의 판단에 의한 보정 및 예정금액 : 프로그램 산출에 의한 개략적인 추정금액을 확인한 후 입력주체의 판단에 의해 보정하거나 예정되는 금액을 입력하거나 프로그램에서 산출한 자동연산된 값을 입력합니다.(필수적으로 입력해야 함)
- 3) 계약체결 및 실제 발생에 의한 금액 : 계약체결, 사업여건 변화 등에 의해 실제 발생한 금액을 입력합니다.
- 4) 상기 입력란 중 비례율 및 개별분담금 산출을 위해 적용되는 값은 ①계약체결 및 실제 발생에 의한 금액 ②입력주체의 판단에 의한 보정 및 예정금액 ③프로그램 산출에 의한 개략적인 추정금액의 순서로 반영됩니다.

구분	항목	1 프로그램 산출에 의한 개략적인 추정금액 (자동연산)	2 입력주체의 판단에 의한 보정 및 예정금액 (필수입력)	3 계약체결 및 실제 발생에 의한 금액 (실제 발생금액 입력)	4 비율(%)	5 비고
	총계	90,723,865	324,964,913	0	100%	1. 총 수입에서 매출부가가치세 차감 : 수입(분양주택, 임대 및 소형주택, 비 주거시설, 택지 등) - 매출부가가치세 2. 매출부가가치세가 제외된 금액 및 비율이 표시됨
	소계	48,368,305	283,565,814	0	53.31%	
분양주택	조합원분양	31,026,648	156,367,821	0	34.2%	조합원에게 분양하는 주택
	일반분양	17,341,657	127,197,993	0	19.11%	일반분양주택
	소계	23,582,064	23,581,828	0	25.99%	
		● ● ●	● ● ●	● ● ●	● ● ●	● ● ●

4) 수입 및 지출 산출조서

주의!!

- ※ 계약체결 및 실제발생한 경우의 매출 · 매입부가세 입력방법
- 수입에서의 매출부가세는 실제 발생하는 금액 입력
- 지출에서의 매입부가세는 제외된 금액으로 입력

① [프로그램 산출에 의한 개략적인 추정금액]

- 입력한 자료에 의해 프로그램이 자동으로 연산하는 값을 보여주는 열
- 추진위원회 · 조합, 실태조사용역업체에서 확인

② [입력주체의 판단에 의한 보정 및 예정금액]

- 프로그램에서 산출한 값(①)을 확인하고, 해당 금액을 그대로 적용하거나 보정한 금액을 입력하는 열
- 필수적으로 반드시 모든 항목의 값을 입력해야 함(0원으로 보정 · 예정하는 경우 0으로 입력)

③ [계약체결 및 실제 발생에 의한 금액]

- 계약체결 등 실제 발생한 금액을 입력하는 열
- 실제 발생함에 따라 입력할 항목 외에 나머지 항목들도 보정 및 예정금액을 동일하게 입력해주어야 함 :
- 이 경우 비교란에 반드시 실제금액은 ‘확정’, 아닌 경우는 ‘미확정’ 표시해야 함

④ [비율]

- 총 수입 또는 총 지출 중에서 각 항목이 차지하는 비율을 표시

⑤ [비고]

- 각 항목의 자료입력 및 산출과 관련된 사항을 기록하는 셀 : 초기값은 자동으로 입력되어 있으나 수정가능
- 계약체결 및 실제발생에 의한 금액을 입력한 경우 비교란에 ‘확정’, ‘미확정’ 표시

⑥ [수정 버튼]

- ‘입력주체의 판단에 의한 보정 및 예정금액 입력’, ‘계약체결 및 실제 발생에 의한 금액’, ‘비고’ 란에 직접 입력이 가능한 창으로 연결

※ 직접 입력한 금액은 개별분담금조회 및 개별분담금변동조회에만 반영되며, 차수관리·기초자료관리·사업개요 부분에
자동으로 반영되지는 않음

4) 수입 및 지출 산출조서

수입 및 지출개산액 산출조회

8

저장

조회

※ 입력시 유의사항

- 1) 프로그램 산출에 의한 개략적인 추정금액 : 프로그램에 의해 자동연산되는 값이 표시됩니다.
- 2) 입력주체의 판단에 의한 보정 및 예정금액 : 프로그램 산출에 의한 개략적인 추정금액을 확인한 후 입력주체의 판단에 의해 보정하거나 예정되는 금액을 입력하거나 프로그램에서 산출한 자동연산된 값을 입력합니다.(필수적으로 입력해야 함)
- 3) 계약체결 및 실제 발생에 의한 금액 : 계약체결, 사업여건 변화 등에 의해 실제 발생한 금액을 입력합니다.
- 4) 상기 입력란 중 비례율 및 개별분담금 산출을 위해 적용되는 값은 ①계약체결 및 실제 발생에 의한 금액 ②입력주체의 판단에 의한 보정 및 예정금액 ③프로그램 산출에 의한 개략적인 추정금액의 순서로 반영됩니다.

구분	항목	프로그램 산출에 의한 개략적인 추정금액	입력주체의 판단에 의한 보정 및 예정금액	계약체결 및 실제 발생에 의한 금액	비율(%)	비고
수입	총계	90,723,865	324,964,913	0	100%	1. 총 수입에서 매출부가가치세 차감 : 수입(분양주)
	분양주택					
	소계	48,368,305	283,565,814	0	53.31%	
	조합원분양	31,026,648	156,367,821	0	34.2%	조합원에게 분양하는 주택
	일반분양	17,341,657	127,197,993	0	19.11%	일반분양주택
	소계	23,582,064	23,581,828	0	25.99%	
	임대 및					
	임대주택(토지)	17,022,068	17,022,068	0	18.75%	서울시에서 매입(대지지분 포함)

⑦ [직접 입력 창]

⑧ [저장 및 조회 버튼]

- 저장 버튼 클릭 : 직접 입력한 내용을 조서, 비례율, 개별분담금 및 개별분담금 변동 조회에 반영하게 됨
- 조회 버튼 클릭 : '수입 및 지출개산액 조서' 페이지로 이동

주의!!

- ※ 청산대상자 추정시 '청산대상자 청산금의 자동연산 금액' 을 '입력주체의 판단에 의한 보정 및 예정금액(필수입력란)' 에 동일하게 금액 기재(금액조정 불가함)

5) 개별분담금 조회

1

개별분담금 조회

※ 개별 분담금 추산의 유의사항

- 1) 이 "서비스"는 정비사업의 실태조사를 통해 주변 스스로 뉴타운재개발 사업을 계속할 것인지 여부를 판단할 수 있도록 주민에게 개략적인 정비사업비 및 추정분담금에 대한 정보를 제공합니다.
- 2) 본 홈페이지에서 제공하는 개인별 분담금에 관한 정보는 각종고시 및 통계자료등을 활용하여 추정한 것으로 경제사정의 변동, 법령·제도·정책의 변경, 개인별 감정평가 결과에 따라 달라질 수 있습니다.
- 3) 공유지분 소유자의 경우 "이용자"가 소유한 지분 비율만큼만 표현되오니, 감안하시고 이용하시기 바랍니다.

2

1. 비례율 및 권리가액

조합의 총 사업수익 = 수입추산 - 사업비(지출) 추정

가. 비례율 확인

$$\text{추정비례율(예시)} = \frac{\text{수입(종후자산총액)} \ 324,964,913\text{천 원} - \text{지출(총 사업비)} \ 191,208,163\text{천 원}}{\text{자본금(종전자산총계)} \ 113,517,737\text{천 원}} \times 100 = 117.82\%$$

나. 개별 권리가액 확인

클린업 28님의 종전 자산금액은 0천 원이며, 추정 권리가액의 합계는 : 0 천 원입니다. (권리가액은 감정평가사가 약식감정평가한 종전 자산에 추정비례율 117.83%를 곱한 값입니다.)

종전 자산의 평가는 (종전 자산 추정방법 선택 안 함) 평가된 금액에 비례율을 적용하여 권리가액을 산정하였습니다. [권리가액 = 종전 자산 금액 × 비례율]

개별공시가격활용, 종전 자산 추정(약식감정 등)의 경우에는 실제 감정평가된 종전 자산과는 차이가 발생할 수 있습니다.

① [유의사항]

- 개별분담금 추산의 유의사항을 안내함

② [비례율 및 권리가액 확인]

- 입력한 내용에 따라 해당 구역의 비례율을 확인, 로그인한 아이디에 따라 권리가액 및 종전 자산 평가방법이 안내됨

5) 개별분담금 조회

2. 개별 분담금

개별분양대상자의 분담금추산 (아파트 예시)

1

※ 조합원 분양가 및 부담금 결정방법 설명

1. 조합원 분양가는 기준으로 인근단지()의 시세를 조사,산정한 지역평균가격을 기준으로 단지여건을 고려하여 결정한 금액입니다.
2. 조합원 부담금이 (+)일 경우 부담금을, (-)일 경우 환급금을 뜻합니다.
3. 개인별 부담금 산정방법은 다음과 같습니다.

개별 분담금 = 주택분양금액 - (개별 조합원의 종전자산 X 추정비례율)

* 추정비례율 = (정비사업의 전체 수입 - 정비사업의 전체 지출)/종전의 토지 및 건축물의 총 가액

4. 부가가치세는 전용면적 85㎡를 초과하는 주택을 건설하는 사업비에 대하여 적용하므로, 전용면적 85㎡를 초과하는 주택을 분양받는 조합원에 한하여 적용됩니다.

분양신청유형	2	0.01					
선택유형개요	3	전용면적 (㎡)	주거공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	주차장 (㎡)	기타 (㎡)	계약면적 (㎡)
		0.01	0	0.01	0	0	0.01
	4	개별 권리가액	0천 원	조합원 분양가	46천 원	개별분담금	46 천 원

① [분담금 결정방법 및 안내사항]

② [분양평형 선택]

- 건축계획상 존재하는 분양주택을 기준으로 평형선택이 가능함

③ [선택평형의 개요]

- ②에서 선택한 분양평형에 따라 해당 유형의 건축계획이 나타남

④ [분담금 조회]

- 개별 권리가액 및 선택 분양평형의 조합원분양가를 조회할 수 있으며, 이에 따른 개별분담금이 추정되어 나타남
- (+)인 경우 부담금, (-)인 경우 환급금을 뜻함

6) 개별분담금 변동조회 (비례율 변화표)

1

추정비례율

※ 1) 25개 추정비례율 중 하나를 선택하여 클릭
2) 분양유형, 분양형식을 선택한 후 검색버튼을 클릭하시면 하단에 검색결과가 조회됩니다.

비례율 변화표		변동률	공사비				
			0 %	-4.44 %	0 %	4.44 %	0 %
			기준공사비				
		단가(천 원/평)	0	4,300.00	4,500.00	4,700.00	0
분양가	-10%	19,914천 원	0	93.94	87.00	80.06	0
	-5%	18,914천 원	0	89.36	82.42	75.48	0
	0%	18,013천 원	0	84.78	77.84	70.90	0
	5%	17,112천 원	0	80.20	73.26	66.32	0
	10%	16,212천 원	0	75.62	68.68	61.74	0

2

분양가 및 공사비 변동에 따른 개별 분담금 변화(실태조사용)

※ 1) 25개 추정비례율 중 하나를 선택하여 클릭
2) 분양유형, 분양형식을 선택한 후 검색버튼을 클릭하시면 하단에 검색결과가 조회됩니다.

비례율 산출

비례율 변화표		변동률	공사비				
			10.00 %	5.00 %	0 %	5.00 %	10.00 %
		평균단위단가 (천 원/평)	1,598,982	1,687,815	1,776,647	1,865,479	1,954,312
분양가 (일반분양기준)	10%	20,058	23.91	22.26	20.62	18.98	17.33
	5%	19,146	21.78	20.13	18.49	16.85	15.20
	0% (기준분양가)	18,234	19.65	18.00	16.36	14.72	13.07
	-5%	17,323	17.52	15.87	14.23	12.59	10.94
	-10%	16,411	15.39	13.74	12.10	10.46	8.81

※ ‘분양가 및 공사비 변동에 따른 개별분담금 변화’ 비례율 변화표

- 공사비 및 분양가 변동에 따른 비례율 변동 확인 기능 제공
- 총25개(공사비5개 × 분양가 5개) 변동상황 조회 가능
- 토지등소유자/조합원용은 고정변동률 제공
- 실태조사용은 공사비 변동조회 가능

① [토지등소유자/조합원용]

- 공사비 변동률 : -10%, -5%, 0%, 5%, 10%
- 분양가 변동률 : -10%, -5%, 0%, 5%, 10%

② [실태조사용]

- 공사비 변동률 : 유동적
- 분양가 변동률 : -10%, -5%, 0%, 5%, 10%
- 공사비 단가를 직접 입력한 후

※ 직접 입력한 금액은 개별분담금변동조회에만 반영되며, 차수관리·기초자료관리·사업개요·개별분담금조회 부분에 자동으로 반영되지는 않음

6) 개별분담금 변동조회 [토지등소유자/조합원용]

추정비례율

※ 1) 25개 추정비례율 중 하나를 선택하여 클릭
2) 분양유형, 분양형식을 선택한 후 검색버튼을 클릭하시면 하단에 검색결과가 조회됩니다.

비례율 변화표		변동률	공사비				
			0 %	-4.44 %	0 %	4.44 %	0 %
			기준공사비				
		단가(천 원/평)	0	4,300.00	4,500.00	4,700.00	0
분양가	-10%	19,814천 원	0	93.94	87.00	80.06	0
	-5%	18,914천 원	0	89.36	82.42	75.48	0
	0%	18,013천 원	0	84.78	77.84	70.90	0
	5%	17,112천 원	0	80.20	73.26	66.32	0
	10%	16,212천 원	0	75.62	68.68	61.74	0

① [평균단위단가]

- 해당 구역의 공사비평균단위단가(총 공사비 ÷ 건축연면적)가 0%수준에 표시됨
- 해당 구역의 일반분양평균단위단가(총 일반분양수입 ÷ 일반분양공급면적 총계)가 0%수준에 표시됨
- 일반분양이 없는 경우 조합원분양으로 값이 산출됨

② [변동률 적용방법]

- 총 수입 : (일반분양수입 + 조합원분양수입) × 변동률 + 나머지 수입
- 총 지출 : (설계비 + 감리비 + 공사비) × 변동률 + 나머지 지출

③ [비례율 변화]

- 공사비 변동률 0%, 분양가 변동률 0%가 현재의 해당 구역 비례율을 나타내며, 이는 공사비 및 분양가의 변동률에 따라서 변화함

6) 개별분담금 변동조회 [실태조사용]

1 개별분담금 변동 조회

사용자 검색

성명		생년월일 +주민번호 앞자리		검색
----	----------------------	-------------------	----------------------	----

사용자 검색 목록

성명	생년월일+주민번호 앞자리
----	---------------

1 분양가 및 공사비 변동에 따른 개별 분담금 변화(실태조사용)

※ 1) 25개 추정비례율 중 하나를 선택하여 클릭
2) 분양유형, 분양형식을 선택한 후 검색버튼을 클릭하시면 하단에 검색결과가 조회됩니다.

비례율 산출

비례율변화표		변동률	공사비				
			0 %	4.44 %	0 %	4.44 %	0 %
변동률		평균단위단가 (원 원/평)	0	4,300	4,500	4,700	0
분양가 (일반분양기준)	10%	19,814	0	93.94	87.00	80.06	0
	5%	18,914	0	89.36	82.42	75.48	0
	0% (기준분양가)	18,013	0	84.78	77.84	70.90	0
	-5%	17,112	0	80.20	73.26	66.32	0
	-10%	16,212	0	75.62	68.68	61.74	0

1 추정 분담금

분양 평형	80.63					
전용면적	공유면적	공급면적	기타공유	주차장	계약면적	부가가치세
59.98	20.65	80.63	2.63	46.97	130.23	0원 원
계약면적기준 조합원분양가(천원/㎡)		4,690천원	세대당 조합원 분양가	378,154천원	추가부담금액	378,154 천원

① [토지등소유자/조합원 검색]

- 분담금 조회를 위한 토지등소유자명을 검색
- 성명 및 주민번호 앞자리를 기준으로 검색함

② [공사비 직접 입력 및 추정비례율 선택]

- 초기 조회시 변동률0%에는 해당 구역의 공사비 평균단위단가가 기재됨
- 실태조사용은 공사비 평균단위단가를 직접 입력가능
- 변동률 적용 방법
 - 총 수입 변화 : (일반분양수입 + 조합원분양수입) × 변동률 + 나머지 수입
 - 총 지출 변화 : (설계비 + 감리비 + 공사비) × 변동률 + 나머지 지출
 - 변동률 = 평균단위단가 증감률
(ex : 기준 370, 변동 400
→ 400 ÷ 370 = 108.10%)

- 비례율변화표에서 조회하려는 비례율을 선택

③ [추정분담금 조회]

- 선택한 비례율에서의 분양평형별 분담금 조회 가능

7) 토지등소유자 명부관리

1

개인별 부동산가격자료 목록

소유자명

검색

검색건수 : 402 건

엑셀다운로드

2

연번	토지등소유자 (조합원) 번호			인적사항		권리명세													
	본번	-	부번	성명	주민등록 번호	권리자소재지					지목	공유 여부	국공유지/ 사유지 여부	토지면적 (㎡)	건축물연면적(㎡)		부동산가격(㎡)		
						동명	본번	-	부번	동수					호수	일반건축물	집합건축물 (전용+공용)	토지	일반건축물
1	1	-	1	김영희	910110-1	염리동	9	-	2	1		대	비공유	사유지					
2		-				염리동	9	-	3	1		대	비공유	사유지					
3		-				염리동	9	-	5	1		대	비공유	사유지					
4		-				염리동	9	-	6	1		대	비공유	사유지					
5		-				염리동	9	-	7	1		대	비공유	사유지					
6		-				염리동	9	-	8	1		대	비공유	사유지					
7		-				염리동	9	-	9	1		대	비공유	사유지					
8		-				염리동	9	-	9			대	비공유	사유지					
9		-				염리동	9	-	10	1		대	비공유	사유지					
10		-		이민호	910120-1	염리동	9	-	11	1		대	비공유	사유지					

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

① [검색 및 엑셀 다운로드]

- 소유자에 대한 검색 및 부동산가격자료를 다운받을 수 있음

② [토지등소유자 목록]

- 토지등소유자 정보 표시

7) 토지등소유자 명부관리

1 개인별 부동산가격자료 수정

토지등소유자 (조합원) 번호	본번	1	부번	1
인적사항	성명	~	주민번호	- 1
권리자소재지	동명	염리동	본번	~
			부번	2
			동수	1
			호수	

수정

목록

2 개인별 부동산가격자료 이력

연번	토지등소유자(조합원)번호			인적사항		권리자소재지						수정일
	본번	-	부번	성명	주민등록번호	동명	본번	-	부번	동수	호수	
1	1	-	2	~	1	염리동	~	-	2	1		2013/05/18 16:27
1	1	-	2	~	1	염리동	~	-	2	1		2013/05/18 16:27

① [수정]

- 토지등소유자 이름을 클릭하면 소유자 및 기본정보를 변경할 수 있음

② [이력조회]

- 토지등소유자 변동 이력조회가 표시됨

1) 수입및지출 산출조서의 직접입력금액이 반영이 안될때...

수입 및 지출개산액 산출조회

(단위 : 천 원)

수정

※ 입력시 유의사항

- 1) 프로그램 산출에 의한 개략적인 추정금액 : 프로그램에 의해 자동연산되는 값이 표시됩니다.
- 2) 입력주체의 판단에 의한 보장 및 예정금액 : 프로그램 산출에 의한 개략적인 추정금액을 확인한 후 입력주체의 판단에 의해 보장하거나 예정되는 금액을 입력하거나 프로그램에서 산출한 자동연산된 값을 입력합니다.(필수적으로 입력해야 함)
- 3) 계약체결 및 실제 발생에 의한 금액 : 계약체결, 사업여건 변화 등에 의해 실제 발생한 금액을 입력합니다.
- 4) 상기 입력란 중 비례율 및 개별분담금 산출을 위해 적용되는 값은 ①계약체결 및 실제 발생에 의한 금액 ②입력주체의 판단에 의한 보장 및 예정금액 ③프로그램 산출에 의한 개략적인 추정금액의 순서로 반영됩니다.

구분	항목	프로그램 산출에 의한 개략적인 추정금액	입력주체의 판단에 의한 보장 및 예정금액	계약체결 및 실제 발생에 의한 금액	비율(%)	비고
		(자동연산)	(필수입력)	(실제 발생금액 입력)		
	총계	548,162,144	558,079,060	0	100%	1. 총 수입에서 매출부가가치세 차감 : 수입(분양주택, 임대 및 소형주택, 비주거시설, 택지 등) - 매출부가가치세 2. 매출부가가치세가 제외된 금액 및 비율이 표시됨
분양주택	소계	515,305,163	515,305,163	0	91.4%	
	조합원분양	254,975,440	254,975,440	0	45.2%	조합원에게 분양하는 주택
	일반분양	260,329,723	260,329,723	0	46.1%	일반분양주택
	소계	33,303,933	33,303,933	0	5.9%	

방법 : 기존 시스템은 자동계산값과 같을 경우 0을 입력하였으나, 신규 시스템은 값이 동일하여도 전부 입력하여야 함.
: 계약에 의한 체결도 계약금액 외의 금액도 직접입력하고 비고란에 기입하여 처리.

2) 국공유지 가격이 산정되는 부분에 값이 잘못 계산될때

차수관리

기초자료관리

사업개요

수입 및 지출 계산액 산출조서

개별분담금 조회

개별분담금 변동조회

토지등소유자 명부관리

구 버전 개별분담금 조회

구분	내용	입력 방법 및 유의사항
입력차수	4차	사업추진에 따라 사업계획 변경, 관리자 변동 등이 발생하는 경우 차수를 추가하여 입력
등록자	클린업18	관리자 계정권한을 가진 자가 차수 추가시 해당 아이디 자동 등록
등록일자	2013-07-25	추정사업비 차수자료를 저장한 날짜 자동 등록
활용단계	실태조사용	1. 조합설립단계 : 추진위원회에서 조합설립 동의서를 받을 때 2. 사업시행계획 수립(변경)단계 : 조합에서 사업시행계획 수립 또는 변경시 3. 관리처분계획 수립(변경)단계 : 관리처분계획 수립 또는 변경시 등 4. 실태조사
등록사유	시스템 검토용(시스템개발팀)	사업계획 또는 사업추진 단계에 따라 변경되는 내용 등을 상세하게 기술 (예시 : 제00차 사업계획변경승인, 관리처분계획 변경, 실제 계약내용 입력 등)

구분	내용
부동산가격 추정방식	종전 자산가치 추정(약식감정 등)
부동산가격자료 파일 업로드	찾아보기...
부동산가격 합계 금액	251,163,675원
보정률	1.00 보정률은 1.0보다 크거나 같고 2.0보다 작아야 합니다
지가변동률	1.00 지가변동률은 1.0보다 크거나 같고 2.0보다 작아야 합니다
엑셀엔진	

방법 : 차수관리에서 부동산 가격 추정방식이 누락되었는지 확인

3) 개별분담금 조회에서의 비례율과 변동조회에서의 비례율이 다른 경우

1. 비례율 및 권리가액 가. 비례율 확인

$$\text{추정비례율(예시)} = \frac{\text{수입(종후자산총액) 558,622,347천 원} - \text{지출(총 사업비) 372,855,494천 원}}{\text{자본금(종전자산총계) 233,478,255천 원}} \times 100 = 79.56\%$$

수입 및 지출 산출조서의
직접입력에 의한 수입/지출
비용으로 비례율 산출

비례율변화표		변동률	공사비				
			-10.00 %	-5.00 %	0 %	5.00 %	10.00 %
변동률		평균단위단가 (천 원/평)	3,326	3,511	3,696	3,881	4,066
분양가 (일반분양기준)	10%	14,814	107.70	101.87	96.04	90.20	84.37
	5%	14,141	96.67	90.83	85.00	79.17	73.33
	0% (기준분양가)	13,467	85.63	79.80	73.97	68.13	62.30
	-5%	12,794	74.60	68.76	62.93	57.10	51.26
	-10%	12,121	63.56	57.73	51.89	46.06	40.23

기초자료 관리 화면에서
"수입 및 지출산출" 버튼 클릭에
의해 산출된 값

**방법 : 수입 및 지출 산출조서의 수정버튼을 누른 후 저장 버튼을 눌러 25개 분담금을 다
시 산출해야함**