



정비사업 절차와 추정분담금 검증 개관

 한국부동산원

'26. 8.

도시정비처 정비사업검증부

Contents

I

도시정비사업 개요 및 절차

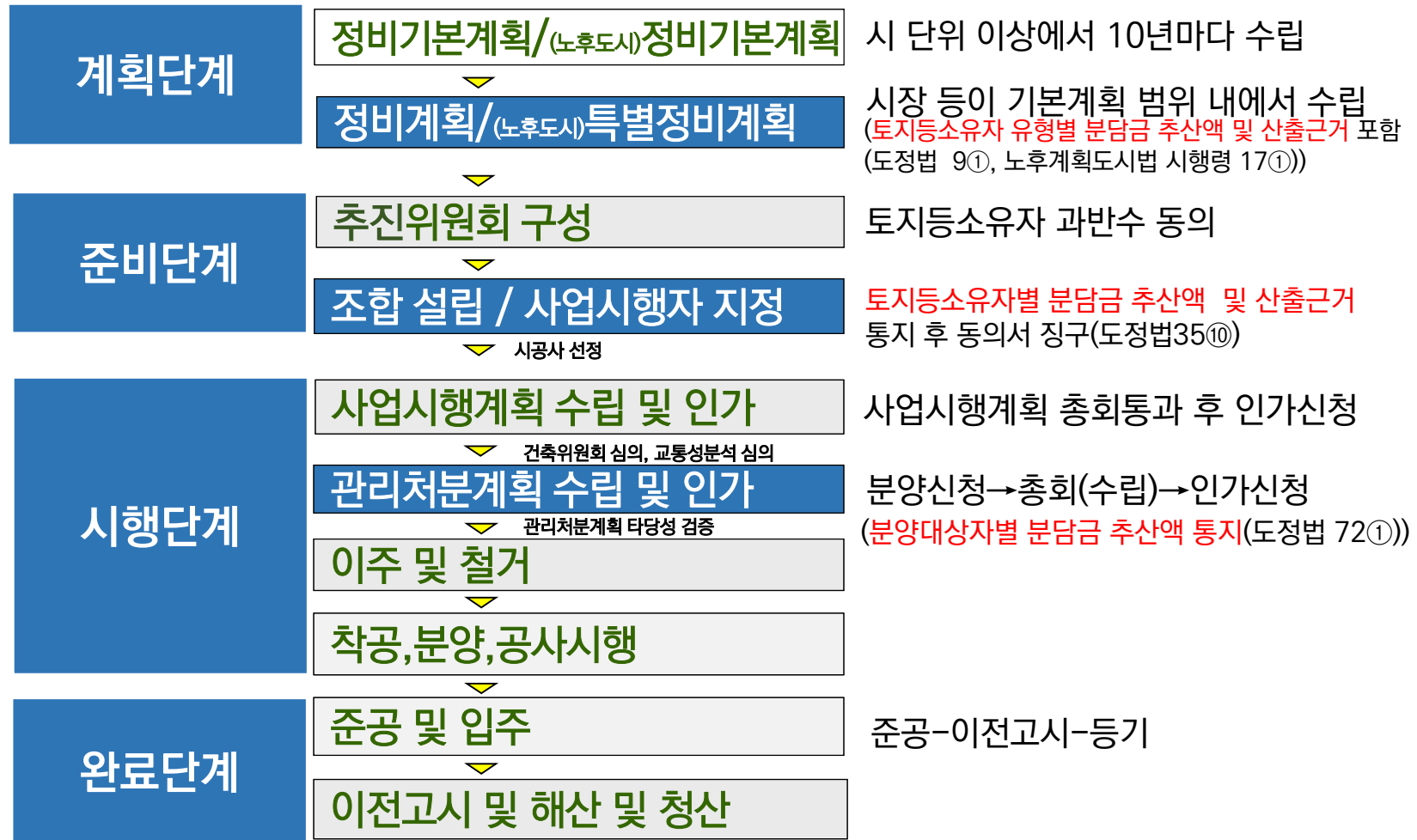
III

사업성 검토와
추정분담금 산출 · 검증



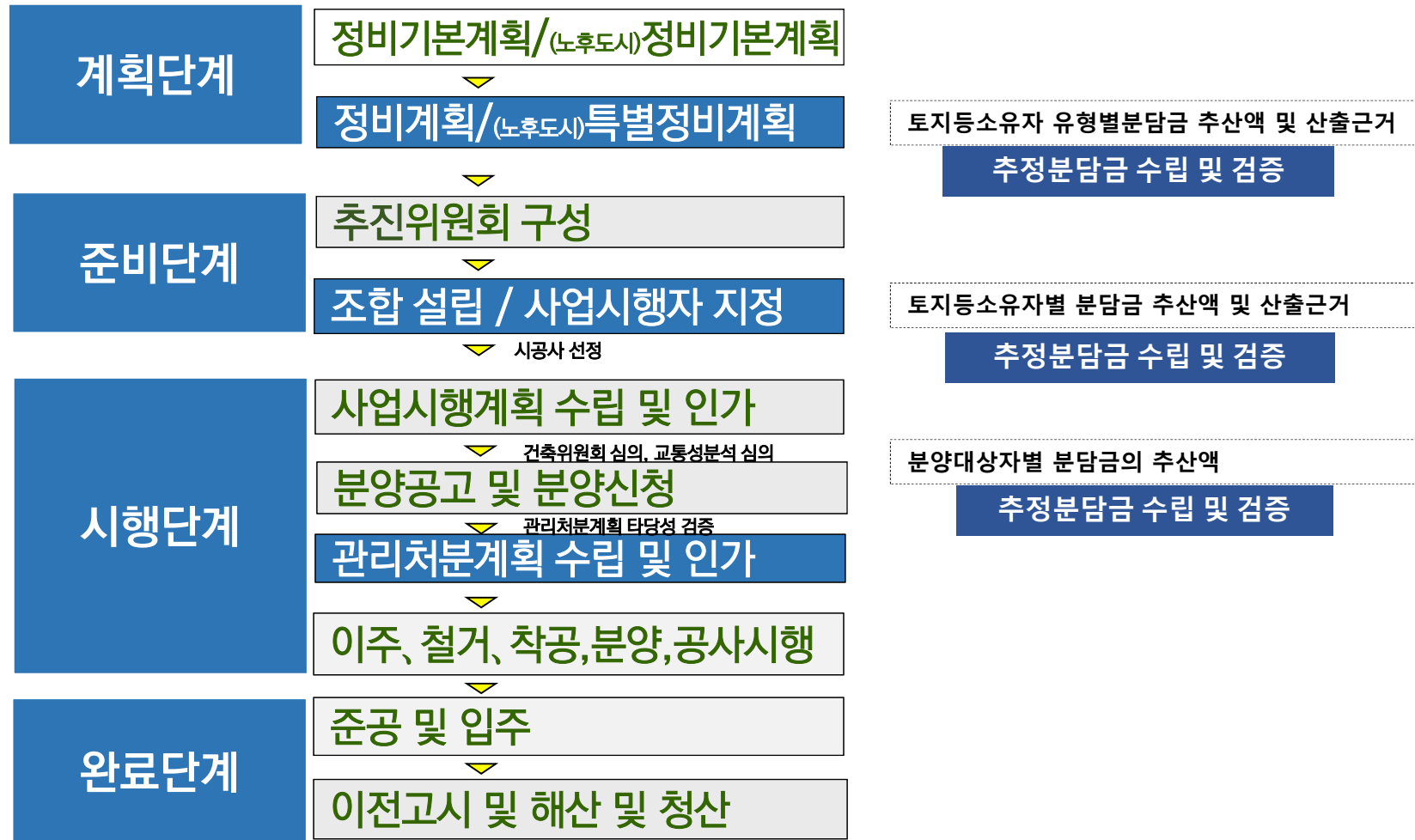
□ 도시정비법 및 노후계획도시법 절차

I. 도시정비사업 개요 및 절차



□ 도시정비법 및 노후계획도시법 절차

I. 도시정비사업 개요 및 절차



□ 도시정비법과 노후계획도시법 비교

I. 도시정비사업 개요 및 절차

일반 재건축

계획수립 · 구역 지정

- 기본계획수립
- 재건축진단 실시
- 정비계획(구역) 수립



시행주체 구성 · 실행

- 추진위 → 조합
- 시공사 선정
- 사업시행인가
- 관리처분계획인가



공사 및 완료

- 이주 · 철거
- 착공 · 일반분양
- 준공인가(공사완료)
- 토지분할, 이전고시
- 조합 청산 · 해산

노후계획도시정비법

특별정비계획 수립 · 특별정비구역 지정

노후계획도시
정비기본방침



노후계획도시
정비기본계획



특별정비예정
구역 중
선도지구 지정



특별정비계획
수립 ·
구역지정



사업시행자:
단독 or 공동
(공공기관,
지방공사,
신탁사 및 조합)

도시정비법
일반 재건축
절차 준용

특별정비계획 수립 인센티브

- (재건축진단) 별도 재건축진단 면제
- (규제 완화) 용도지역 상향, 용적률 한도 완화

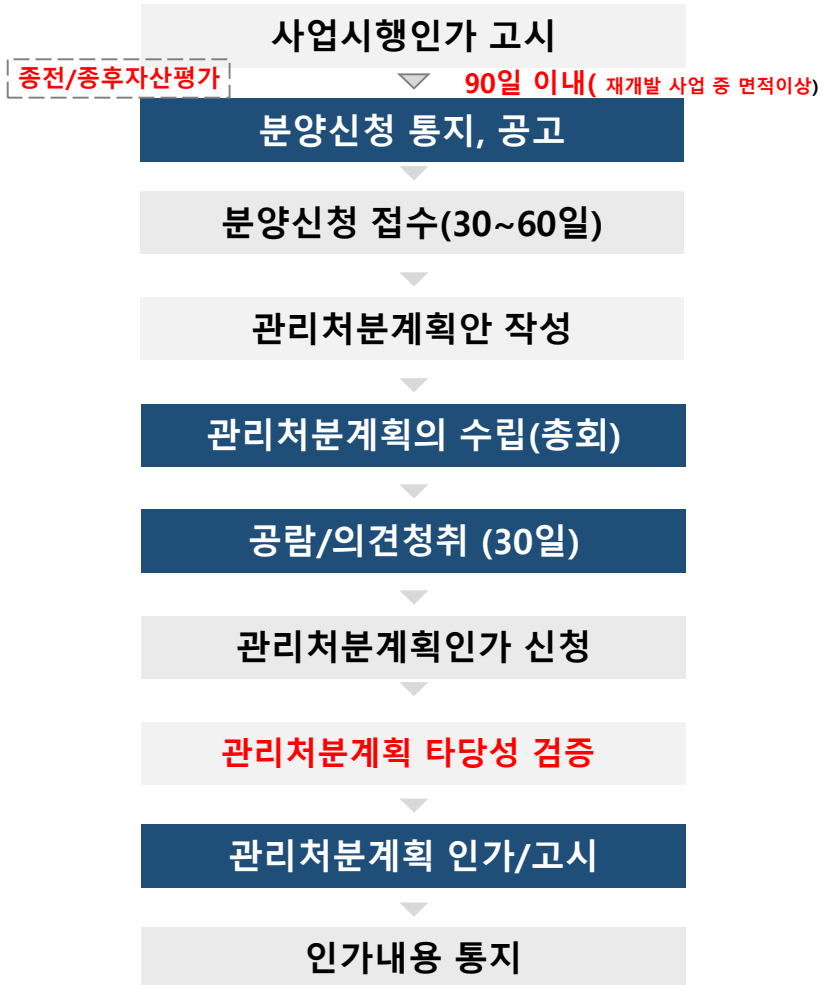
노후계획도시 정비사업에서 중요 TIP

- (통합 재건축) 일반 재건축 사업과 달리 재건축진단 제외
- (공공기여) 공공주택, 기반시설 설치 통해 용적률 상향
- (통합심의) 건축, 경관심의, 교육환경평가, 교통영향평가
- (사업성검토) 토지등소유자 분담금 추산액 및 산출근거 특별정비계획 수립시 의무화

□ 도시정비사업 관리처분계획 수립

I. 도시정비사업 개요 및 절차

수립절차



수립내용

- 통지, 공고 절차 및 내용 유의(개략적 분담금 내역 포함)
- 관리처분계획 기준에 반영될 사항 포함
 - 배정기준 등 평형선택에 필요한 기준
- 분양신청 시 첨부서류 접수
 - (주민등록등본, 가족관계증명서 등)
 - 조례규칙의 별지서식 등 양식에 유의
- 분양신청기간 만료일 기준으로 작성
- 조합원 20%이상 직접 참석
- 사업비 10%이상 변경 시 2/3이상 동의
- 30일 이상 공람, 공람의견에 대해서는 조합 심의 후 처리
- 관리처분계획서, 총회의결서 사본 첨부하여 인가신청
 - 조례 기준, 서식 준수
- 처리기간 30일 (검증을 포함하는 경우 60일)
 - 검증기간은 약 14~20일 소요
- * 인가기간 지연보다 신속하고 명확한 인가를 목적으로 함

Contents

I

도시정비사업 개요 및 절차

III

사업성 검토와 추정분담금 산출 · 검증



□ 부동산원의 검증 지원 역할

II. 사업성 검토와 추정분담금 산출 · 검증

노후계획도시정비사업 전문 지원 기관

국토교통부 공고

국토교통부 공고
제2025-96호
(2025.1.31.)

노후계획도시정비
지원기구 지정(변경)

- 지정기관: 한국부동산원
- 해당기관 위탁 및 대행 업무
 - 노후계획도시정비사업 추정분담금 검증 지원
 - 재건축사업 토지등소유자별 분담금 추산액 산출 지원
 - 정비예정구역 및 특별정비구역 지정을 위한 사업성 검토 지원
 - 노후계획도시정비사업 추정분담금 산출 및 검증 등 교육 지원
 - 정비사업 공사비계약 사전컨설팅 등 분쟁 조정 지원
 - 노후계획도시정비사업 현황조사 및 부동산 가격조사
 - 관리처분계획 타당성 사전 검증

국토부 보도자료('24.11.27.)

- ▶ '1기 신도시 선도지구 13개 구역 3.6만호 선정' 관련
보도자료 중 <선도지구 등 특별정비구역 지원방안>

▶ 내용 발췌

분담금 산출 지원

“추정분담금 산정 결과에 대한 공신력 문제로 주민간의 갈등과 민원이 발생하는 것을 줄이기 위해, 부동산 가격 전문기관인 부동산원을 통해 분담금 산출 업무를 지원할 계획이다.”

부동산원의 역할

① 분담금 산출 및 검증 적극 지원

통합재건축 중심의 노후계획도시의 추정분담금에서 갈등과 분쟁이 최소화 되도록 산출 및 검증 수행 예정

② 분담금 관련 교육 및 상담 지원

정비사업에 따른 비례율과 분담금에 대한 인식을 개선하기 위한 교육 및 상담을 적극 지원

□ 분담금과 비례율(예시)

II. 사업성 검토와 추정분담금 산출 · 검증

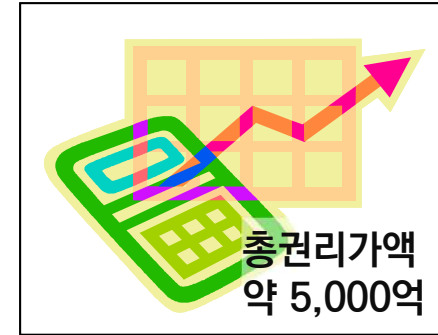
〈 수입추산액 〉



〈 지출추산액 〉



〈 개발이익(대물가액) 〉



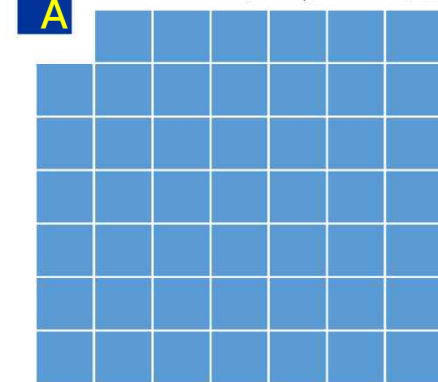
비례율
100%

A조합원 종전평가액 5억 가정
종전 평가총액 5,000억의 0.1%에 해당!!

A조합원 권리가액은
(종전평가액) 5억 x (비례율) 100% = 약 5억

(만약) 신축아파트 84㎡(조합원분양가 6억)를 분양받을시
: 분양가(약 6억원) - 권리가(약 5억원) = 1억 분담금 발생
(만약) 신축아파트 59㎡(조합원분양가 4.5억)를 분양받을시
: 분양가(약 4.5억원) - 권리가(약 5억원) = 0.5억 환급금 발생

0.1% 종전자산평가총액
약 5,000억원



□ 검토 및 산출의 주요 절차

II. 사업성 검토와 추정분담금 산출 · 검증

주요 절차	주요 내용	필요 사항
기초자료 분석	제출자료, 공부자료 및 현황 파악	용도지역, 건축 및 단지 계획 세대수, 복리시설 계획 등
인근지역 현황 파악 및 조사	인근지역 분양사례, 실거래 및 평가 사례 등 참고자료 수집 사업지 및 인근지역 입지 현황 등 현황 조사	분양사례, 실거래 사례 인근지역 주요 평가사례
종전자산 가액 추산	공시가격 분포 현황, 실거래 사례 등 자료 분석 토지 및 건물, 집합건물 등 유형별 종전자산 가액 추정	표준, 개별지, 주택 공시가격 자료, 평가 관련 법령 및 기준
수입 추산액 산출(검토)	인근 분양가격 및 신축 분양주택 거래사례 등 분석 분양예정 공동주택, 근린생활시설 등 수입 추정	최신 분양 및 거래사례 자료, 지역 시황 및 통계(주택동향)
지출추산액 산출(검토)	건축공사비, 기타 사업시행 제반 비용 등 정비사업비 추산액 분석 세부 지출항목별 산출내역 및 근거 검토	주요 공사비 내역 및 세제, 부담금 등 기타 비용 등 기준
비례율 분석	비례율 산식 포함 항목(종전자산, 수입 및 지출 추산액) 검토 산식 적용한 비례율 산출 및 민감도 분석 시행	종전자산, 수입 및 지출추산액 자료 재검토
추정분담금 산출(검증)	분양예정 유형별(평형별) 가액 및 권리가액(종전자산×비례율) 추산액 검토 대표 유형 기준 종전자산 가액 대비 분양 유형별 가액 비교 산출	종전 및 분양 대표 유형 선별 민감도 적용 분담금 추정

□ 항목별 주요 산출 기준

II. 사업성 검토와 추정분담금 산출 · 검증

종전자산

- (산출 기준) 정비사업 시행 전 현황을 기준으로 산출하여 적용
- (상대적 균형성 관점) 추정되는 종전자산 추산은 추정시점의 물건의 종류, 규모 및 위치별 상대적 균형성 확보가 중점

수입추산액

- (종후자산의 의미) 정비사업 시행 후 분양하는 아파트, 상가 등으로 청산금 산정 및 소득세 산정 시 적용
- (분양가격의 적정성) 추정 시점 현재의 시장의 합리적인 가격수준 반영 추계

지출추산액

- (정비사업비 구성) 공사비 부문과 그 외 제반비용으로 부담금, 세금 및 금융비용, 용역비 등으로 구성
- (사업규모 고려) 분양대상 건물층수, 규모, 건축 방식, 커뮤니티 시설 등에 따라 비용 추계시 고려사항 증가

토지

- 대상과 유사한 공시지가, 거래사례, 평가선례 등을 고려하여 적정액 추산

건물

- 대상 건물의 구조, 시공상태, 자재 등 고려한 건축물 표준단가 적용 추산

집합건물

- 정상적인 집합건물의 거래사례 및 평가선례 등을 고려한 적정액 추산

분양주택

- 인근 지역 및 유사 지역의 분양사례, 거래사례 등 종합 검토하여 추산
- (일반 분양가) 청약 등을 통해 일반 분양이 가능한 수준으로 추산
- (권리자 분양가) 조합원 등 분양 대상자가 수용 가능 수준으로 추산

근린상가

- 분양가능 집합상가의 거래사례 및 평가선례 등을 고려한 적정액 추산

공사비

- 건축공사비(건축/부대설비/단지외부), 토지공사비(대지, 공원, 도로 조성)

부대경비

- 보상비, 설계비, 조사비, 감리비, 용역(관리, 평가, 분양대행 등) 수수료

기타경비

- 부담금(교통, 학교용지, 상하수도), 난방, 금융비용(대여금), 예비비

□ 정비사업비 추산 사례(예시)

II. 사업성 검토와 추정분담금 산출 · 검증

항 목		금 액(천원)	비 율	구성항목 등
사업비	건축 공사비	768,500,000	74.3%	· 건축공사비(철거비 포함) · 인입공사비, 외부공사비, 건본주택공사비 등
	토지 공사비	41,500,000	4.0%	· 대지조성공사비 · 이설비, 공원조성비, 도로조성비 등
	보상비	52,800,000	5.1%	· 국공유지매입비 · 청산금, 영업손실보상비, 주거이전비, 이사비 등
	관리비	3,000,000	0.3%	· 주민대표회의 운영비 · 총회비, 기타경비
	설계비	12,800,000	1.2%	· 설계비 · 문화재조사비, 지질조사비, 정비기반시설설계 등
	감리비	10,800,000	1.0%	· 감리비 등
	부대경비	56,800,000	5.5%	· 정비사업전문관리비, 측량비용 감정평가수수료, · 분양대행수수료 등
	부담금 등	21,000,000	2.0%	· 광역교통시설부담금, 학교용지부담금 · 상수도부담금, 하수도부담금(증가세대수기준) · 도시가스, 지역난방, 재산세, 법인세 등
	금융비용	47,000,000	4.6%	· 사업비 대여금이자 · 조합원이주비대여금이자
	예비비	20,300,000	2.0%	· 사업비(예비비,사업관리비 제외)의 2%
	총비용	1,034,500,000	100.0%	

□ 비례율 및 분담금 추정

II. 사업성 검토와 추정분담금 산출 · 검증

예상 비례율 분담금 추정

$$\text{비례율} = \frac{\text{수입 추산액} - \text{지출추산액}}{\text{종전자산 추산액}}$$

- 권리가액 = 종전자산가액 x 비례율
- 추정분담금(환급금)* = 조합원(권리자) 분양가 - 권리가액

* 조합원 분양가 > 권리가액 → 분담금
조합원 분양가 < 권리가액 → 환급금

추산(검증) 결과 예시

추산(검증) 결과

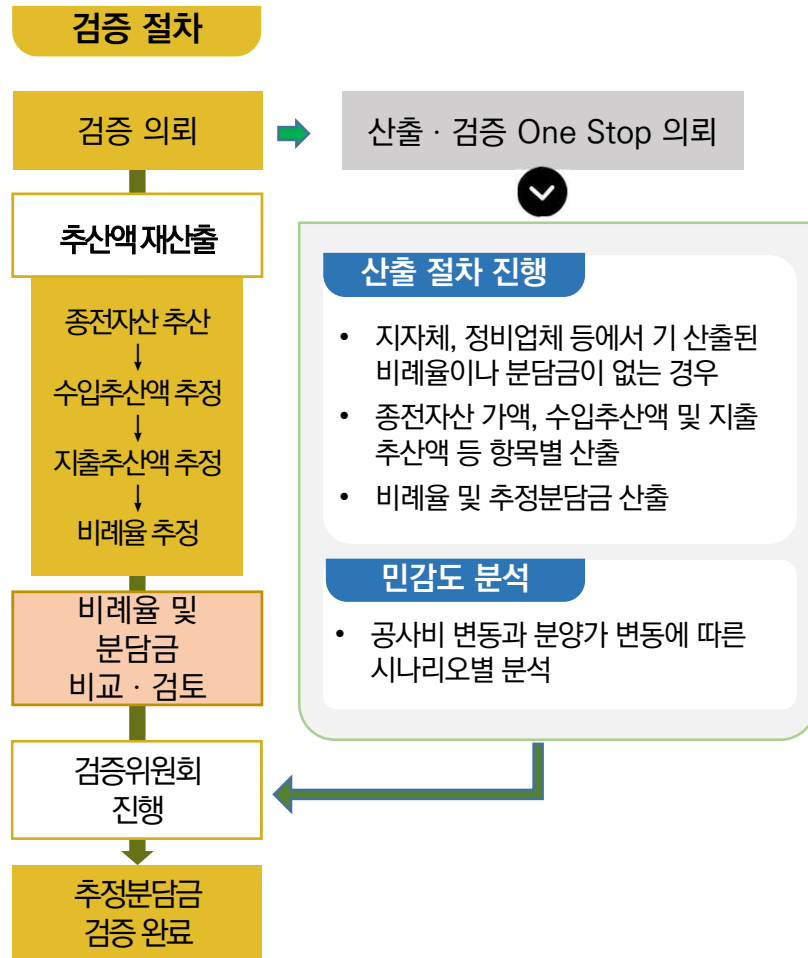
구분	□□ 재건축정비사업
신축 세대수	585세대 (조합원분양 384세대, 일반분양 201세대)
분양단가(84Type)	(일반분양) 2,827만원/3.3㎡ (조합원분양) 2,544만원/3.3㎡
총수입 추산액	438,194,018,000원
총지출 추산액	229,548,667,146원
종전자산 가액	200,179,504,000원
비례율	104.23%

민감도 분석

구분		공사비(만원/3.3㎡)				
		567	598.5	630 (기준)	661.5	693
84Type 조합원 분양단가 (만원/3.3㎡)	2,290	98.56%	94.67%	90.78%	86.89%	83.00%
	2,417	105.29%	101.40%	97.51%	93.62%	89.73%
	2,544 (기준)	112.01%	108.12%	104.23%	100.34%	96.45%
	2,671	118.73%	114.84%	110.96%	107.06%	103.01%
	2,798	125.50%	121.61%	117.72%	113.83%	109.9%

□ 검증 절차 및 검증위원회 운영

II. 사업성 검토와 추정분담금 산출 · 검증



검증위원회 구성

- ▶ 한국부동산원 내규 규정에 따라 추정분담금에 전문성이 있는 내부위원과 외부위원 Pool을 활용하여 위원회 구성

▶ 위원 구성

내부 위원

- 도시정비, 감정평가, 공사비 등 부장급 위원

외부 위원

- 감정평가사, 공사비 전문가, 회계사·세무사, 관련 학과 교수 등

검증위원회 운영

실효성 있는 검증

- 정비사업 구역당 최소 위원 5명, 위원 중 외부위원 과반 이상이 참석하는 검증 회의 진행 → 의결 결과 반영

결과 통지 및 지원

- 최종 검증 결과 보고서 통지
- 지자체(의뢰자 등) 요청 시 주민 설명회 참석 · 지원

□ 정비사업 검증 제도

Ⅲ. 정비사업 검증 제도 안내

정비사업 검증 종류

관리처분계획 타당성 검증

- 사업주체가 지자체에 관리처분계획 인가 신청한 경우
- 인가 신청을 받은 시장·군수 등이 **일정요건 해당 되는 경우** 검증 의뢰
- 검증기관은 전문성이 있는 정비 지원기구인 한국부동산원 등

사업성 검토 및 추정분담금 검증

- 사업성 검토는 정비사업 주체가 사업성 지표를 추정 검토하는 것
- 추정분담금 검증은 사업성 지표인 **비례율** 추정 및 **토지등소유자가 분담할 산출액**을 검증
- 추정분담금 검증은 토지등소유자 관점에서의 사업성 검토와 동일

공사비 검증

- 도시정비법에 따라 과도한 **공사비로 인한 분쟁을 예방하기 위한 전문기관의 검증 제도**
- 부동산 가격조사 전문기관인 한국 부동산원에 검증 의뢰 가능
- 일정공사비 증액시 공사비 검증 시행

절차적으로 보면 정비계획 수립, 조합설립 인가 및 분양신청 시점에 각각 사업성 검토와 추정분담금 검증을 지원하게 되며, 사업시행인가 후 관리처분계획인가 신청 시 지자체 등의 의뢰에 따라 타당성 검증이 실시됨. 또한 정비사업에서 일정금액의 공사비 증액 시 상시 공사비 검증을 실시됨.

