

개발 업계 실무자를 위한 부동산 수지 분석 작성 실무

실제로는 부동산 투자 초보자분들의 필수 가이드

수지분석표 작성기준 정리

[1]토지 비용 – 사업에 있어서 제일 중요한 부분

1. 제세공과금(취·등록세)

관련법률 : 지방세법

계산법 :

1) 취득세 등

- ① 취득세 = 토지비의 2 %**
- ② 농특세 = 취득세의 10 %**

2) 등록세 등

- ① 등록세 = 토지비의 2 %**
- ② 교육세 = 등록세의 20 %**

<합 계> 토지비의 4.6 %

일반적인 시행 사업의 경우 해당 부지안의 주택, 상가, 토지 등이 혼제되어 있어 일일이 취득등록세를 산출할 수 없으며 일반적으로 토지 매입비용에 4.6%로 계산한다.

추후 법무사를 고용하면 그때 정확한 계산이 나올 것이며 최초 산출한 금액보다 높지는 않을 것임.

납부시기 : 취득세 취득한 날부터 30일, 등록세 등기등록시 납부

2. 등기 대행료 (법무사)

- 토지대의 0.2~0.4 %
- 취득등록세 + 등기 대행료 = 토지대의 4.6%+0.2%=>4.8%

보통 0.2%로 계산하며 추후 사업을 진행하여 법무사를 고용 시 등기대행료를 협의 한다.

납부시기 : 취득등록세 납무완료 시점

3. 명도비용예상

지주작업자가 통상적으로 정리를 하며 꼭 들어갈 경우 그 금액을 알려 준다.

납부시기 : 토지잔금 전 · 후로 추정

4. 사업권 인수비용(p)

다른 시행사가 시행을 하다 양도 양수 시 발생하는 비용으로 사업권만 넘겨 받거나 시행사를 사는 경우 등이 있다.

시행사를 사는 경우 시행사의 우발채권을 조심해야 한다.

납부시기 : 공사 착공 전으로 추정

5. 지주작업비(중개수수료)

사업에 따라 중개수수료 또는 지주작업비용이 나오며 이 비용은 지주작업자, 중간 연결자 등에게 들어 가는 비용으로 통산 토지 매입비에 2~3% 정도 계산한다.

그러나 이 비용은 정해진 금액이 아니며 보통 중개수수료에 준하여 약 1%정도 계산함.

납부시기 : 토지잔금 시점

[2] 부가세 - 분양 등 하게 되면 그에 따른 부가세를 지급해야 한다.

관련법률 : 부가가치세법

부과대상 : 국민주택규모(전용면적 85m²)초과주택, 상업시설등에 부과

1) 부가세 계산방법

① 먼저 토지 기준시가액(주택평형별 대지지분 x 공시지가)을 산정

(부가가치세법시행령 제48조의2 제4항, 국세청고시 제 2002-36,37호)

② 건물 기준시가액을 산정한 후. 고시기준에 따라 기준가액, 구조지수, 용도지수, 위치지수, 경과년수잔가율을 적용하여 산정

③ ①번과 ②번을 합하고 여기에서 토지과세표준비율이 합친 값의 몇 %에 해당하는 지를 구한다.

④ 층별, 향별, 주택평형별 분양가를 정확하게 건축비, 부가가치세, 토지비로 나누어 정리 - 단위 유닛별로 계획한 분양가에 ③번에서 구한 토지과세비율을 곱해서 대지비를 산정함 (당연히 층별, 향별, 평형별 평당 대지비도 달라지게 됨)

- 다음은 계획한 분양가에서 대지비를 차감한 금액이 부가가치세 포함한 건물가격이 됨

- 부가가치세를 포함한 건물가격을 1.1로 나누면 순수 건물가격이 산정됨

⑤ 이렇게 계산하면 부가가치세율이 경우에 따라서는 3.7% 에서 7% 수준 정도가 되고, 사업시기에 따라서 토지비의 재감정을 통해 부가가치세율을 낮추기도 한다.

<시행사입장에서는 매출부가세와 매입부가세의 일부 상쇄효과가 있기 때문에 큰 문제가 없지만 일반 수분양자는 부가세가 적을수록 좋다.>

⑥ 참고로 4번 항목에서 미리 산정해 둘 층별, 향별, 주택평형별 분양가에 대해서는 많은 스터디와 체가름 작업을 통해서 결정될 것이고. 이것에 의한 최종 분양가의 확정은 주상복합아파트는 건축과에서, 일반아파트는 주택과에서 분양승인을 받아야 한다.

(실 예 : 여의도의 오피스텔 같은 경우에는, 분양가산정방식의 감정평가로 부가세를 절감하였음)

납부시기 : 분기별 납부(1,4,7,10월 25일 자진신고)

[3] 건축비

1. 직접공사비

공사별로 차이가 있고 시공사별로 차이가 있음.

근린상가>아파트>주상복합>쇼핑몰 순으로 가격이 비싼편이나 사향에 따라 달라 진다.

최근 보통 아파트 450~480만원, 주상복합 470~500만원선을 잡는다.(개인적 추정임)

*** 이 직접공사비는 사업비용에 큰 부분을 차지하며 최초 수지분석시 수지분석 의뢰인에게 알아봐서 작성하는 것이 좋으며, 직접 시행인 경우 자체 조사, 분석한 금액을 기준으로 산정해서 계산한다.**

2. 각종 인입비

① 전기시설, 가스시설, 수도시설 및 지역난방이 시행되고 있는 지역의 지역난방 시설 등의 인입 공사에 소요되는 비용

② 각종 인입비 = 통상연면적 x (15,000~25,000원 수준)

지역마다 인입비와 관련법규가 틀리며 통상 25,000원을 반영

③ 시설인입비 = 시설인입 (통상공사비+설계비의 1%수준)

납부시기 : 공사완료 시점

3. 예술작품비

관련법률 : 문화예술진흥법

부과대상 : 연면적 1만제곱미터 이상 건축물

계산법 : 예술품설치비 = 연면적 x 표준건축비 x 1/100

표준건축비(국토해양부 과밀부담금 산정을 위한 표준건축비 고시 현황 발표(2021-1-1))

2021년도 표준건축비 : 2,048,000원/㎡

납부시기 : 계약에 따라 다름 (주로 계약시 20%, 납품시 80%)

관련법률 내용 :

문화예술진흥법 시행령 제3조, 제12조, 별표 1(개정된 것으로)

4. 상하수도 분담금

관련법률 : 상수도법(71조), 하수도법(61조)

상수도 분담금

계산법

(시설부담금 x 세대수) + (정액공사비 x 계약연면적)

시설부담금 및 정액공사비는 지자체 수도 사업소 문의

하수도 분담금 제61조 원인자 분담금

산출방법

$$n=3.5+(r-2)*0.5$$

(n:인원(인), R : Room의 개수)

$n \times 0.2L \times \text{세대수} \times \text{하수처리비용/톤}$

하수처리비용/톤은 지자체 하수과 문의

<수지분석표 작성단계에서는 정확한 산정은 불가능하므로 간이계산법을 사용>

간이계산법 : 세대수 x 200만원

납부시기 : 공사기간의 1/2시점으로 추정

5. 철 거 비

건축시에는 건축물관리대장을 전부 합산해서 평당개념으로 환산

- 철거업체의 견적 예 ; 아파트 : 220,000원/평

단독주택 : 300,000~500,000/평

공장 : 150,000원/평

(2021년 기준)

간이계산법 : 현장면적(평) x 20만원

납부시기 : 토지 잔금 후 착공 전

2) 기타사항

① 일반 주택 즉, 철골주택 같은 경우 공사규모에 따라 철거비가 달라짐

- 1,200평정도의 주상복합 철거 : 100,000원/평

② 1만평되는 일반 잡종지(주거와 임야등)의 아파트부지의 철거비

- 신규의 경우로 적용시 = 철거 8만+토목공사비 8만 = 합 16만 정도(약산)

- 개인적인 추정에 의한 것이므로 철거업체의 견적을 받아본 후 결정

6. 건축 허가 조건 이행 공사비

시행사업의 허가 시 허가 조건부 허가로 나오며 이 허가조건을 만족하기 위해 이행 공사비를 따로 산정한다.

부지 인근 도로 공원 학교등을 만들라는 경우가 있다.

- 부지근처의 도로는 담당공무원과 미리 협의가 가능함**
- 학교는 교육청에서의 답변이 신청 후로 늦어지는 경우가 많으며 도시계획에도 없는 학교를 요청하는 수가 있으므로 시작 전에 교육청에 협의 및 확인 요망**

2) 감리 단가

- 평균 50,000원 (아파트 경우 용역입찰로 결정되는 것임)

3) 개략 산식

① 설계비 = 전체 연면적 x 설계단가(각종 평가 및 진단비 포함)

② 감리비 = 규모 x 단가

납부시기 : 계약에 따라 다름(감리비의 경우 보통 분기별 분할 지급)

8. 기타 용역비

인허가(면허세 등), 지구단위계획, 교통영향평가, 측량, 감정평가금액 등

- 개략적으로 2억 정도 ~ 4억

납부시기 : 계약에 따라 다름 (보통 착공전에 이루어지는 내용으로 착공전에 납부추정

[4] 판매비

1. 모델하우스

① 부지임차비 단가

보통 깔세로 이루어 짐(1년 계약)

지역마다 차이가 있음 (토지주와 거래 시 사업주체에 유리한 쪽으로)

- 서울 : 월 5000만~8000만 (지역, 시장상황, 지주에 따라 차이있음)

- 여의도 : 월 2.5억 (여의도 모델하우스 단지)

- 지방 : 월 1000만~2000만

토지주가 철거이행보증을 요구하는 경우가 있음.

② 건립 및 해체

- 통상 300-400평 정도 건립하며 관행상 300평으로 계산

(시공사와 도급 계약시 모델하우스 건립에 대하여 100%~0%로 계산함)

- 총 15억 ~20억 정도에서 계산

③ 모델하우스 운영비

- 아파트의 경우 월1,000~2,000만원
- 상설 전시관일 경우, 워낙 고액의 임대료를 부담하기 때문에 그 임대료 안에 관리비용 일체가 포함됨 (행사기간중 일용직 직원(도우미,주차)은 별도)
- 시행사 = 임대료, 관리비용(전화,전기,수도요금), 인건비(야방,청소)
- 분양대행사 = 행사기간동안의 도우미요원, 주차요원, 상담요원, 텔레마케터등 인건비
- 위 사항을 기본으로 분양수수료를 결정함

납부시기 : M/H 부지 임차료(계약시 일시불지급), M/H 건립비(공사완료후), 운영비(매월지급)

2. 분양보증수수료

주택건설 사업의 경우에 해당되며 대한주택보증(주)에서 보증이 필요

대한주택보증에 수수료 요율표가 제시되어 있음

- 분양보증수수료 = 총분양가 x (100-잔금) x 시공사요율 x 개월수
- 시공사 신용등급에 따라 보증요율 다름(0.25%~0.5%)(대한주택보증 문의)

납부승인 : 입주자모집공고 승인 전

3. 광고홍보비

① 통상 2%로 하며 향후 기업이나 브랜드로 연속성을 갖는다면 증가 시킬 수 도 있음.

② 대행사나 영업사원이 하는 경우는 많이 벌고자 하면 온라인이나 오프라인으로 한다.

(수익의 문제지만. 쇼핑몰의 경우 시간이 많이 걸리기 때문)

③ 아파트 1~2%, 상업시설 3~5% 정도.

- 보통 2% 정도 들어간다고 하는데 광고비와 모델하우스 그리고 분양대행을 시공사에 한꺼번에 맡겨 버리는 경우가 많음

④ 광고선전비 = 광고료/판촉료 (사업계획상/통상2%이내)

납부시기 : 분양전후 집중 지출

4. 분양수수료

아파트 1채당 500~800만원, 또는 매출액의 1~2%

판매시설은 매출액의 5~8%정도

분양대행사와 계약에 따라 차이가 있음.

납부시기 : 계약에 따라 차이가 있으나 분양계약시 지급함.

[5] 부대비(일반부대비용)

1. 관리신탁수수료

관련법률 : 건축물 분양에 관한 법률등

건축물 분양에 관한 법률에 의하여 착공 후 선분양을 할 경우 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 따라 신탁업자와 신탁계약 및 대리사무계약을 체결한 경우 또는 금융기관등으로부터 분양보증을 받아야 한다.

1) 신탁의 종류

① 토지신탁

- 이 상품은 시행사가 신탁사가 되는것이고..

토지 소유권을 확보한 시행자는 단순 토지위탁자가 되는 상품

- 이는 시행에 대한 노하우가 많이 부족할때...

또 토지 소유권을 100% 확보하였을 때.... 많이 이용되는 상품

(토지신탁 취급 회사 : 한국토지신탁, 대한토지신탁)

- 신탁수수료는 매출액(분양대금) 총액의 3~5% 내외

때에 따라 성과보수가 일부 징구되기도 함

② 을종 관리신탁

- 이 상품은 토지에 대한 단순한 소유권보전을 위해 토지에 대해 설정하는 신탁등기임
- 토지에 대해 공시지가 대비하여 산정됩니다. 건물에 대해서는 과세표준액이 되고 이것에 대비해서 일반적으로 0.2% 적용하며 사안에 따라 많이 달라짐
- 단순 리스크가 없는 토지소유권 보존의 경우에 한하며 만일 리스크가 있다면 비율은 좀 올라감

③ 담보신탁

- 담보신탁은 일반적인 근저당과 같은 효과를 누리는 것으로 차후 발생할지 모르는 가처분 가압류에 대비하여 근저당보다 더 안전한 방법으로 채권보전을 하려는 경우 이용되는 상품이다.

왜냐하면 신탁을 해 놓았을 경우 토지에 차순위 제한물권이 들어올 수 없기 때문임.

- 근저당을 대신해 신탁을 쳐 놓았을 경우 이에 대한 채권보장책이 금융기관에 필요하기 때문에 신탁사에서 수익권증서를 발행하게 되고 일반적으로 근저당을 쳐 났을 경우 채권 최고액의 약 0.4~0.6% 수준이 된다.

신탁을 이용할 경우 채권최고액(수익권증서 발행금액)의 0.55% 이내로 수수료를 청구하고. 신탁사에서는 근저당과의 가격경쟁력을 가지기 위해 현재 0.3~0.4% 내외로 담보신탁 수수료를 청구하고 있음

만약 수익권증서발행금액이 크다면 조금 더 할인 될수 도 있음

④ 대리사무

- 이는 신탁사가 자금입출금 및 자금집행에 대한 심사등을 통해 자금을 관리하는 것으로 일반적으로 단순 아파트, 주상복합, 오피스텔 등의 경우 1% ~1.5% 내외를 청구함
상가 및 특수물건의 경우 2%~3%까지도 청구하며 이것은 매출액 대비해서 산정되는 수수료이다.

물건 매출액이 크다면 일부 할인이 될 수도 있는 부문이 있으며, 어떻게 협상을 하느냐에 따라 조금은 변동될 수 있으나 위 수치가 일반적임

- 실제 예

; 시행사들이 일반적으로 말하는 단순한 사무관리인 관리신탁수수료는 1%

; 담보신탁보수는 수익권증서발급금액의 0.3%, 대리사무보수는 수익권증서발급금액의 3.64%

납부시기 : 보통 분기별로 지급하며 계약에 따라 유동적임

2. 민원처리비

공사를 시행함에 있어서 주변 민원이 발생하는 경우가 많이 있다.

이는 우발적 비용으로 비용이 발생할 수도 발생하지 않을 수도 있다.

보통 매출액의 1% 이내로 잡는다.

- 현장여건에 따라 편차가 큰 것이니 미리 현장을 보시고 민원소지를 검토한 후 착공 전에 공사관련 민원을 최소화 하기 위해 주위 사진촬영 등을 해 놓을 것
- 민원처리비는 시공사가 부담(관급공사)

; 시공사와 계약 찍은 이후의 모든 민원처리는 시공사가 하도록 계약서 작성

; 시공사와 도급계약약정 할때 '직접공사비 및 민원(Ex : 공사,소음,먼지,진동으로 인한 균열등...)은 시공사에서 부담한다' 라는 조항을 반드시 세부적으로 넣어야 한다

3. 시행사 일반관리비

① 보통 인허가부터 입주때까지의 개월수에 보통 평균 2천만원을 넣는데 시공사와 계약하기 나름이며, 일반적으로 매출의 1% 식으로 책정함

② 단, 계약시 옵션 조건으로

'분양률이 몇% 이상일때 시행관리비를 지불한다' 와 같이 들어가지만 실제로 못 받을 수도 있음

(일반적으로 계약시 옵션이 들어감)

'분양율이 50% 이상일때 일정 금액을 지불한다'라는 조건을 약정서 상에 명기하며, 금액은 협상하기 나름인데 일반적으로 2천만원 수준이 나가는 것이 일반적임

계산법 : 2000만원 * 사업기간

납부시기 : 매월 지급

4. 입주관리비

① 보통 넣지 않는게 관행임

② 입주 시점에 시공사와 시행사 직원 몇 명에서 한두달 상주하면서 관리하는데 실제 비용이 적은 관계로 굳이 넣지 않아도 된다.

- 예비비 형태로 책정하는 경우가 있으며 아닌 경우도 있는데 일반적으로 수지분석표 상에 일정금액을 잡는다. 아파트나 주상복합의 경우 세대별로 책정할 경우도 있고 아니면 연면적으로 책정할 경우도 있다. 연면적으로 할 경우 평당 일만원에서 일만오천원 수준으로 책정하면 됨

- 쇼핑몰의 경우 관리업체와 협의하기도 하지만 일반적으로 평당 3만원~5만원까지도 책정함

계산법 : 세대수 * 20만원선

납부시기 : 입주시기

[6] 부대비(제세공과금)

1. 보존등기비

관련법률 : 지방세법

계산법 :

- 취득세 2% + 농특세(취득세의 10%) + 등록세 0.8% + 교육세(등록세의 20%) = 3.16%
- 법무사 수수료 포함 3.2%정도를 계산함.
- (공사비+설계·감리비) * 3.2%

납부시기 : 분양완료 시기

2. 과밀부담금

(참조: 대한민국 국회사이트 / 법령정보)

관련법률 : 수도권 정비계획법

부과대상지역 : 서울 및 수도권에 해당

대상 건축물 : 주차장면적과 기초공제면적의 합계면적이 기준면적으로

**업무용건축물 25,000㎡, 판매용건축물 15,000㎡, 복합용건축물 부과대상면적 중 판매
용시설의 면적이 용도별 면적 중에서 가장 큰 건축물은 15,000㎡, 기타 복합용건축물
25,000㎡**

계산법 :

(1) (기준면적 - 주차장면적 - 기초공제면적(5,000㎡)) × 단위면적당 건축비(표준건축비) × 0.05 + 기준면적초과면적 × 단위면적당 건축비(표준건축비) × 0.1

(2) 주차장면적과 기초공제면적의 합계면적이 기준면적을 초과하는 경우

(신축면적 - 주차장면적 - 기초공제면적(5,000㎡)) × 단위면적당 건축비(표준건축비) × 0.1

표준건축비(국토해양부 과밀부담금 산정을 위한 표준건축비 고시 현황 발표(2021-1-1))

2021년도 표준건축비 : 2,048,000원/㎡

납부시기 : 사용승인일 또는 임시사용승인일

3. 광역교통시설 부담금

적용법률: 대도시권 광역교통관리에 관한 특별법

부과대상사업 :

- 1. 「택지개발촉진법」에 의한 택지개발사업**
- 2. 「도시개발법」에 의한 도시개발사업**
- 3. 「주택법」에 의한 대지조성사업 및 「주택법」 부칙 제9조의 규정에 의하여 종전의 규정에 의하도록 한 아파트지구개발사업**
- 4. 「주택법」에 의한 주택건설사업(다만, 제1호 내지 제3호의 사업이 시행되는 지구, 구역 또는 사업지역안에서 시행되는 경우는 제외한다)**

5. 「도시 및 주거환경 정비법」에 따른 주택재개발사업·주택재건축사업 및 도시환경정비사업. 다만, 도시환경정비사업의 경우에는 20세대 이상의 공동주택을 건설하는 경우에 한한다.

6. 기타 제1호 내지 제5호의 사업과 유사한 사업으로서 대통령령으로 정하는 사업

계산법 :

1,2,3번의 사업 : $\{1\text{m}^2\text{당 표준개발비} \times \text{부과율} \times \text{개발면적} \times (\text{용적률} \div 200)\}$ - 공제액

부과율 15% (수도권 30%) (시도지사가 50% 범위내에서 조정가능)

표준개발비 : 1m^2 280,000원 (2009)

4,5번의 사업 : {1㎡당 표준건축비 × 부과율 × 건축연면적} - 공제액

부과율 2%, (수도권 4%) (시도지사가 50% 범위내에서 조정가능)

표준건축비 : 2021년도 표준건축비 : 2,048,000원/㎡

<공공건설임대주택 표준건축비> (단위 : 천원/㎡)

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

공제액

- 1. 당해 사업과 관련하여 도시철도 또는 철도의 건설 및 개량에 소요되는 비용을 부담하는 경우에는 그 금액**

2. 법 제11조 각 호에 따른 사업이 시행되는 지구·구역 또는 사업지역 밖에서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 도로를 설치하거나 그 비용의 전부 또는 일부를 부담하는 경우에는 그 금액

가. 도로관계 법령에 의한 고속국도, 자동차전용도로, 일반국도, 특별시도, 광역시도 또는 지방도

나. 법 제2조제2호 가목의 규정에 의한 광역도로에 해당하는 시·군·구도

다. 법 제7조의2제3항에 따라 확정된 광역교통개선대책에 따라 건설 또는 개량되는 도로

면제대상사업

- **주거환경개선사업**
- **5년 이상 임대하는 전용 85㎡ 이하의 임대주택 건설사업**
- **공공사업의 시행을 위한 이주택지 건설사업**

감면대상 사업(50%)

- **국가 또는 지방자치단체가 시행하는 사업**
- **도시 및 주거환경정비법에 의한 주택재개발사업**
- **도시 및 주거환경정비법에 의한 주택재건축사업**
- **도시계획법에 의한 도시계획구역 안에서 시행되는 사업**

부과일 : 사업의 승인 또는 인가 등을 받은 날부터 60일 이내 부과

납부시기 : 부과일로부터 60일 이내 납부

※ 시·도의 조례로 정하는 바에 따라 준공검사 또는 사용검사 등을 받는 날까지 분납 가능

○ 부담금을 납부기한내에 납부하지 아니한 때에는 납부기한의 경과 후 10일 이내에 **독촉장 발부**

○ 독촉장의 납부기한은 독촉장 발부일부터 10일

○ 부담금에 이의가 있는 경우에는 부과받은 날로부터 30일 이내에 시·도지사에게 **중명자료를 첨부하여 이의 신청**

○ 이의신청이 있는 때에는 그 신청을 받은 날부터 15일 이내에 이를 심의하여 그 결과를 서면으로 통보

4. 근저당 설정 및 해제비용

① PF시 사업부지에 대한 은행권이나 시공사의 근저당 설정 및 해제비용을 의미함

(보통 PF취급수수료에 포함됨)

② 요즘은 대부분 담보신탁등기로 처리되므로 담보신탁수수료가 설정비용이 된다

(신탁수수료 설명참조 요망)

③ 채권최고액(수익권증서 발행금액)의 0.3~0.4% 내외이며, 해제시 법무사 수수료 필요

5. 학교용지 부담금

관련법률 : 학교용지 확보에 관한 특례법

1) 부과 대상 : 「건축법」, 「도시개발법」, 「도시 및 주거환경정비법」, 「주택법」, 「택지개발촉진법」 및 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따라 시행하는 사업 중 100가구 규모 이상의 주택건설용 토지를 조성·개발하거나 공동주택을 건설하는 사업
즉! 100가구 이상의 주택개발사업은 학교용지 부담금을 납부한다.

그러나 300가구 이상(노인복지주택, 주택재건축의 경우 그 개발사업분을 뺀 가구수)는 학교용지확보에 대하여 교육청과 협의

계산법 :

1. 공동주택 : 가구별 공동주택 분양가격×1천분의 4
2. 단독주택을 건축하기 위한 토지 : 단독주택지 분양가격×1천분의 7

납부시기 : 분양공급계약체결일로부터 60일 이내

6. 주택채권 매입

관련법률 : 주택법

- ① **지상연면적(m^2) x 전용률 × 금액(원/ m^2) × 채권할인률(20~30%정도)**
(금액을 평균값 1,000 원으로)
- ② **주거전용 건축물의 전용면적 $85m^2$ 미만은 면제**

7. 종합부동산세

관련법률 : 종합부동산세법

계산법 :

과세표준 * 세율(연도별 적용비율) * 사업년수

- 종합 합산대상, 별도합산대상에 따라 세율 변동

허가 득 또는 동시진행시에는 별도합산대상

납부시기 : 매년 12/1~12/15일(과세기준일 6월1일)

8. 도시계획세

관련법률 : 지방세법

과세대상 및 과세표준

도시계획구역내 토지(종토세병기고지)의 공시지가의 일정을, 건축물의 시가표준액(재산세 병기고지)

세 율

표준세율 : 0.15% 조례로 가감조정 가능(한도 : 0.3%까지 3/1,000)

계산법 : 토지가(공시지가)X지자체적용률50%(광역시)~100%(지방)X0.2% X 2년(2회)

1. 토자가액(시가표준액)을 모를 경우 시가의 %를 적용

2. 우선 수도권은 50% 적용. 지방 같은 경우는 %가 더 낮음.

3. 지자체마다 적용률이 다르며 우선 100% 적용 함. 그리고 자세한 사항은 구청에 문의요망

4. 요율은 3/1000(0.3%), 년수는 고정 2년은 아니며 해마다 6월1일 날자로 소유한 사람이 9.16 ~ 말일 납부함

5. 1~3년사이에서 보통 결정되고 따라서 그냥2년으로 추정해도 무방함

도시계획세 : 목적세로 과세대상은 도시계획구역내의 토지 또는 건축물

단, 도시계획구역내 전, 답, 과수원, 목장용지 또는 도시계획법에 의하여 지적 고시된 공공시설용지 세대상에서 제외, 납세의무자는 도시계획구역내 토지 또는 건축물 소유자임.

납부시기 : 매년 9월16 ~ 9월말일 (과세기준일 6월1일)

9. 개발부담금

관련 법률 : 개발이익환수에 관한 법률

(대상 사업)

① 개발부담금의 부과 대상인 개발사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업 등으로 한다.

1. 택지개발사업(주택단지 조성 사업을 포함한다. 이하 같다)
2. 산업단지개발사업
3. 관광단지조성사업
4. 도시환경정비사업(공장을 건설하는 경우는 제외한다)
5. 물류시설용지조성사업
6. 온천 개발사업

7. 여객자동차터미널사업과 화물터미널사업

8. 골프장 건설사업

9. 지목변경이 수반되는 사업으로서 대통령령으로 정하는 사업

10. 제1호부터 제8호까지의 사업과 유사한 사업으로서 대통령령으로 정하는 사업 등

② 동일인이 연접(연접)한 토지를 대통령령으로 정하는 기간 이내에 사실상 분할하여 개발사업을 시행한 경우에는 전체의 토지에 하나의 개발사업이 시행되는 것으로 본다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 개발사업의 범위·규모 및 동일인의 범위 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

계산법 : 개발이익의 25%

납부시기 : 개발사업의 완료후 3개월 이내

10. 기타예비비

사업을 진행함에 있어 발생하는 예비비용으로 법인인수비, 농지전용비 기타 은행 및 시공사 접대비 및 비영수 처리 되는 비용을 말한다.

간이 계산법 : 매출액 * 1%

[7] 금융비

Project Financeing (PF, 이 부분을 위해 사업수지분석표를 작성하는 것이다)

1) 수수료

PF자금 대출의 경우 제1금융권에서 이루어 지기 어려우며 대부분 제2금융권으로 보통

120% 정도까지 받아내며. 취급수수료는 약 5~12% 정도

대부분의 회사들은 다 7~8% 가 넘어감 (제 2금융권으로 수수료를 계산)

- 2금융권은 10% 정도가 평균값
- 2금융권에서 120% 받으면서 6% 떼는 경우도 있음

2) PF 자금

① 제2금융권 기준

- 토지비의 120%로 계산하고 보통 10~12 % 정도

- 대출 연수

; 분양률에 따른 분양 기간이 틀리고 (요즘은 순위 마감에 거의 불가능하기 때문에) 거기에 따라 중간 중간 원금을 갚아나가는 기간과 금액이 틀려지기 때문에 캐쉬플로워 상에서 역산하여 연수를 계산하게 수식을 걸어 났음

(이자계상은 대출금 금리 대출기간만 정확하다면 역산이 가능).

; 표준을 잡는다면 1.5년 정도(확정은 없음)

; 현장 조건마다 각각 상황에 따라 지급보증 회사 신뢰도에 따라 다르다

② 실 예

؛ 지금 현재 조흥은행과 PF를 하고 있는데 대출금액이 토지비의 120%를 받고 이율은 평균 9.5%입니다.

؛ 제2금융권에서 120%에 13% 지급 (6개월 선이자)

3) 중도금 이자

① PF 이자와 마찬가지로 수지표 자체적으론 정확한 값이 나올수 없으며, 캐쉬플로워 상에서 역산 해야 한다.

(평균 1.5 년 정도로 계산)

② **중도금 이자 후불제 계산하듯이 하고 그 금액을 전부 시행사부담으로 하면 된다.**

막상 무이자로 해보면 매출액 대비액수가 무시하기 곤란할 정도임

③ **금융비용은 시행수지를 좌우할 큰 부분이다. 그리고 왜 시행사가 부담해야 하는거죠?**

**중도금 무이자 하면 시공사도 좋지요. 따라서 앞으로는 시공사와 시행사가 5:5 로 분담
해야...**

④ **중도금 무이자 비용에 시행사 부담이 엄청남. 시공사와 잘 협조해야...**

어차피 공사비로 들어가니, 시설자금대출이라 생각하셔야~~

<간단산출공식>

**{(회차별 개월수 총합계 / 중도금 무이자 회차수) × 6% 은행이자 * 12 } × 중도금
총액**

(예시) 공기 28개월 중도금 4개월마다 6회차 매출 5000억 중도금총액 3000억원

(84/6 × 6%) * 12 × 3000억원 = 중도금무이자 금액210억원

4) 이자 후불제

① 이건 중도금무이자의 이자만 계산하면 될 듯 합니다.

- 이자 후불제로 갈 시에는 보통 수지표에서 빼는 경우가 대부분

- 어느 아파트 현장 계산해보니 대략 4~5 억 산출

중도금 무이자의 값의 약 7~8% 선 정도면 적당할 듯

② 복리(이자에 이자)를 받지 않는다면 국민은행 중도금대출 이율이 현재 대략 5.6%정도 되고 모기지론은 6.45%(신규신청시)정도.

좀더 상세한 현금흐름표를 짜고 싶으시다면

$(1차중도금 총액 \times 연 5.6\% \times \frac{준공예정일}{365}) + (2차중도금 총액 \times 연5.6\%) \times \frac{준공예정일}{365}$ 하면 됨

- 이 계산은 최대치를 기준으로 했음. 문제는 요즘 분양시장이 초기 분양이 안되기 때문에...

**본 문서를 다운받아주셔서 감사드립니다.
부동산개발사업자료 및 수지분석표 자료 등에
대해 관심이 있으시면 010-9162-6135로
문자를 주시거나 bstudio012@gmail.com
으로 메일 보내주시면 바로 답변 드리겠습니다.**