

제2절 사업성 분석

2.1 용어의 정의

- ① 소지비 : 순수한 토지구입비
- ② 지 가 : 소지비 + 지장물 보상비 + 부대비
- ③ 용지비 : 지가 ÷ 사업용적률
- ④ 표준공사비 : 정상적인 조건하에서 일반 후보지에 공통적으로 소요되는 공사비
- ⑤ 추가공사비 : 표준공사비 외에 특수한 내·외적 요인으로 인하여 추가로 소요되는 공사비

2.2 용적률 산정

2.2.1 용적률

$$\frac{\text{건축연면적 (②)}}{\text{대지면적 (③)}} \times 100(\%)$$

2.2.2 법상용적률(택지개발계획상 밀도지표)

- ① 적 용 : 건축법상 용적률로 주택건설사업 승인 신청시 적용하며 단지 계획도에 기재(건축개요서 참조)
- ② 건축 연면적 : 아파트부분, 복지관(복지관 중 주민공동시설은 연면적 산정에서 제외), 상가, 기타 건설되는 전체 건축물의 지상층 연면적 합계
- ③ 대 지 면 적 : 도시계획시설을 제외한 대지면적 총합

※ 법상 용적률 등의 산정시 주민공동시설 면적제외

2.2.3 사업용적률

- ① 적 용 : 사업비 산출을 위한 용적률로 추정주택가격 산정시 적용
- ② 건축 연면적 : 단지내 건축물중 매각시설(상가, 분양지하주차장 등)을 제외한 아파트, 복지관, 경비실 등의 연면적(법상 지하층포함)
- ③ 대 지 면 적 : 도시계획시설부지 및 매각부지(분양상가부지 포함)를 제외한 순수한 아파트 부분의 대지면적

2.3 아파트 표준공사비

2.3.1 평형별 표준설계금액('06.설계금액 추정자료)

(단위 : 천원/평)

평 형 (전용)	36㎡ (11평)	39㎡ (12평)	46㎡ (14평)	51㎡ (16평)	51㎡ (16평)	51㎡ (16평)	59㎡ (18평)				75㎡ (23평)	84㎡ (25평)		
평면 형식	편복도	편복식	편복도	계 단실	타워식	편복도	계 단실				계 단 실	계 단실		
세대 조합	8호	8호	6호	4호	5호	6호	4호				4호	4호		
마감재 등급	C	C	C	C	C	C	C				MⅡ	MⅡ		
타 입	1bath	1bath	1bath	1bath	1bath	1bath	A2 1bath			A1 1bath	J 2bath	J 2bath		A1 2bath
층 별	15층	15층	15층	15층	15층	15층	10층	15층	18층	15층	15층	15층	18층	15층
건 축	1,613	1,582	1,528	1,689	1,512	1,501	1,726	1,665	1,679	1,718	1,754	1,799	1,836	1,810
옥내기계	451	422	410	435	417	417	353	411	426	432	422	413	428	419
옥외기계	36	35	33	31	31	31	29	29	29	29	27	26	26	26
도시가스	44	42	38	35	35	35	32	32	32	32	27	24	24	24
옥내전기	226	221	227	281	224	204	283	273	280	273	246	229	228	220
옥외전기	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	50	50	50	50
통 신	108	100	100	96	90	90	95	94	94	97	102	104	103	105
토 목	172	172	172	172	172	172	172	172	172	172	172	172	172	172
조 경	97	97	97	97	97	97	97	97	97	97	97	97	97	97
계	2,796	2,720	2,654	2,885	2,627	2,596	2,836	2,822	2,858	2,899	2,897	2,914	2,964	2,923

구 분	적 용 기 준
1. 설계기준	○ 내면적 설계, 신내진 설계, 소방법적용(층고조정포함), PD면적 제외
2. 용적율	○ 164%
3. 지하층	○ PIT층
4. 옥실공법	○ 습식공법
5. 지붕형태	○ 경사지붕
6. 단열기준	○ 중부
7. 난방방식	○ 개별난방 공급방식
8. 급수방식	○ 가압급수방식
9. 골재원	○ 김포 37Km (철근 50Km)
10. 토목공사비	○ 조성대지 기준(부패식정화조, 저수조 설치)
11. 조경공사비	○ 일반지구 600호 미만 기준
12. 기타	○ 발코니샤워제외, 스프링클러설치 포함
13. 별도금액	○ 건축 기초공사, 옥외기계공사(지역난방, LPG), 급수공과금, 도시가스공과금, 전기공과금 제외

○ 적용기준이 변할시는 표2를 참조하여 조정을 요함

* 단지여건에 따라 추가할 설계금액

1. 건 축 : 기 초
2. 기 계 : 옥외기계(지역난방, LPG), 급수공과금, 도시가스공과금
3. 전 기 : 전기공과금(수용가부담금+전기요금)
4. 토 목 : 조성공사, 오수정화시설
5. 조 경 : 미술장식품설치, 발코니화단 및 1층전용정원, 비오름조성, 인공식재기반, 경관조형시설 등

(단위 : 천원/평)

[illegible]

(단위 : 천원/평)

공 중	평 형 (건용)	36㎡ (11평)	39㎡ (12평)	46㎡ (14평)	51㎡ (16평)	51㎡ (16평)	51㎡ (16평)	59㎡ (18평)			75㎡ (23평)	84㎡ (25평)			
	평면형식	복도	복도	복도	계단	타워	복도	계단			계단	계단			
	세대조합	8호	8호	6호	4호	5호	6호	4호			4호	4호			
	타 입	1bath	1bath	1bath	1bath	1bath	1bath	A2 1bath		A1 1bath	J 2bath	J 2bath		A1 2bath	
	층 별	15층	15층	15층	15층	15층	15층	10층	15층	18층	15층	15층	15층	18층	15층
옥 내 전 기	○ 난방방식 - 개별 -> 지역	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
	○ 마감자재 변경 - C -> MⅠ - MⅡ -> MⅠ ○ 욕실공법 - 습식 -> 조립식욕실 ○ 화장실 개수 - 1개 -> 2개	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-4	-4	-4
옥 외 전 기	○ 단지규모 - 500호 미만	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	○ 오수처리시설 적용 - 미적용 -> 적용	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
통 신	○ 마감자재 변경 - C -> MⅠ - MⅡ -> MⅠ ○ 무인경비지구 - 일반 -> 무인경비 ○ 단지규모 - 500호 미만	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20		-3	-3	-3
	○ 칼라비디오폰 적용 - 미적용 -> 적용	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	5	5	5	5
	○ 홈네트워크 시스템 - 미적용 -> 적용	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12				
	○ 출동경비 - 미적용 -> 적용											54	54	54	54
	○ 원격검침 - 미적용 -> 적용											21	21	21	21
	○ 초고속특등급 적용 - 미적용 -> 적용	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	○ 차량통제 적용 - 미적용 -> 적용	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33
	○ 조명제어 적용 - 미적용 -> 적용	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
토 목 · 조 경	○ 용적율에 따른 토목·조경공사비 변동	구 분													
		155% 160% 164% 170% 175%													
		토목공사비 182 176 172 166 161													
		(10) (4) - (-6) (-5)													
		조경공사비 103 99 97 94 91													
		(6) (2) - (-3) (-6)													

2.3.3 단지여건에 따른 증감 설계금액

(단위 : 천원/평)

공 종	평 형 (전 용)	36㎡ (11평)	39㎡ (12평)	46㎡ (14평)	51㎡ (16평)	51㎡ (16평)	51㎡ (16평)	59㎡ (18평)			75㎡ (23평)	84㎡ (25평)			
	평면형식	복도	복도	복도	계단	타워	복도	계단			계단	계단			
	세대조합	8호	8호	6호	4호	5호	6호	4호			4호	4호			
	타 입	1bath	1bath	1bath	1bath	1bath	1bath	A2 1bath		A1 1bath	J 2bath	J 2bath		A1 2bath	
	층 별	15층	15층	15층	15층	15층	15층	10층	15층	18층	15층	15층	15층	18층	15층
건 축	○ 기초														
	- 기초옹벽+기초판	50	54	52	67	52	54	78	62	58	62	58	59	59	60
	- 파일(PHC400-10m)	39	39	43	41	41	41	43	43	43	43	42	43	43	43
	- SIP(오거,PHC400-10m)	49	50	54	52	52	52	55	55	55	55	53	55	55	55
	- SIP(T4,PHC400-10m)	58	58	64	61	61	61	64	64	64	64	62	64	64	64
	- SIP(오거케이싱,PHC400-10m)	71	72	78	75	75	75	79	79	79	79	76	79	79	79
- SIP(T4 케이싱,PHC400-10m)	65	65	71	68	68	68	72	72	72	72	69	72	72	72	
기 계	○ 급수공과금	39	26	30	30	28	28	26	26	26	26	20	19	18	18
	○ 도시가스공과금	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
전 기	○ 전기공과금(특고)														
	- 가공	3.3	2.3	2.6	2.5	2.4	2.3	2.3	2.3	2.2	2.2	1.7	1.6	1.5	1.6
	- 지중	6.2	4.2	4.8	4.7	4.4	4.2	4.2	4.2	4.1	4.1	3.1	3.0	2.9	2.9
토 목	○ 대지조성 및 도시기반 시설 공사비('05실적) ○ 오수정화시설	최저 : 110,298원/대지평 최고 : 381,347원/대지평 접축산화식 : 829,093,739원/동(800CMD, 20PPM 기준) * 토목대지조성공사 및 구조물공사비는 첨부4) 참조													
조 경	○ 미술장식품 설치지구 ○ 발코니화단,1층전용정원 ○ 특수지구(제주) ○ 비오름조성 ○ 인공식재기반지구 ○ 경관조형시설 ○ B, C 등급추가 ○ 기타 조정시설	- 일반지구(1/1000) : 5,491원/연건평 5,602원/대지평 11,970원/대지평 2.09백만원/조성면적평 - 녹지면적의 30%를 점할 경우 : 14,643원/대지평 15,540원/대지평 - 수도권현상, PQ지구 : 16,275원/대지평 첨부4) 참조													

2.3.4 부대시설 설계금액

1) 복 지 관

(단위 : 천원/동)

구 분	374 (통합)	711 (통합)	631 (개별)	764 (개별)
건 축	453,163	604,813	620,046	730,805
기 계	95,344	103,375	67,607	77,067
전 기	67,104	69,444	57,626	56,776
통 신	23,203	18,729	15,515	13,863
계	638,814	796,361	760,794	878,511
연면적(m ²)	599.0	752.0	970.6	1,118.1

2) 판 매 시 설

(단위 : 천원/동)

구 분	45-2	300-4	600-9	700-9
건 축	88,024	161,317	251,317	349,983
기 계	7,172	12,842	15,579	24,081
전 기	19,330	45,736	117,807	270,352
통 신	2,052	3,255	5,394	9,881
계	116,578	223,150	390,097	654,297
연면적(m ²)	95.0	151.0	289.2	476.0

3) 지하주차장

(단위 : 천원/동)

구 분	51대(DECK)	53대	107대	218대
건 축	623,326	721,737	1,161,175	2,733,692
기 계	53,058	38,178	57,386	191,144
전 기	15,282	20,190	29,198	91,548
통 신	8,114	5,796	11,843	62,788
계	699,780	785,901	1,259,602	3,079,172
연면적(m ²)	1,388.0	1,391.0	2,509.0	6,496.0

(단위 : 천원/동)

구 분	299대	203대(B2F)	110대(연벽)	128대(통합)
건 축	2,656,874	2,040,527	1,417,254	1,823,512
기 계	171,579	160,473	77,155	115,464
전 기	78,324	79,194	44,534	60,643
통 신	30,048	44,637	32,090	20,480
계	2,936,825	2,324,831	1,571,033	2,020,099
연면적(m ²)	6,666.0	5,509.3	3,011.0	3,567.0

4) 경 비 실

(단위 : 천원/동)

구 분	A1	A2	B1	H
건 축	12,125	10,535	11,901	13,586
기 계	1,550	339	1,755	1,439
전 기	1,304	941	1,276	1,287
	-	-	-	-
계	14,979	11,815	14,932	16,312
연면적(m ²)	9.0	5.7	8.8	9.8

2.4 건설원가 산정기준표

2.4.1 추정건설원가 계산서

① 산정 Table

금액단위 : 천원

원가요소			내 용	비 고
택 지 비	용지비	단지내	단지내 용지 매수비 및 부대비	실집행액 또는 집행예정액
		도시기반	도시기반 용지 매수비 및 부대비	
	도시기반 공사비		대지조성 및 도로,공원,녹지 등의 공사비(대지조성공사 시공감리비 포함)	
	소계			
공 사 비	토목		단지내 대지조성공사비	
	조경		단지내 조성공사비	
	건축		건축공사비 및 지반조사비	
	기계	옥내기계	옥내 급수,위생,난방,소방시설 공사비	
		옥외기계	옥외 급수,위생,난방,소방시설 공사비	
		도시가스	도시가스 공사비	
	소계			
	전기	옥내전기	옥내전기 공사비	
		옥외전기	옥외전기 공사비	
	소계			
	통신		통신 공사비	
	시공감리비		건설공사 시공감리비	
	외주설계비		외주용역 설계비	
	현장비용		현장운영·유지에 소요되는 비용	
	소계			
제세공과금			취득세,등록세,교육세등 원가로 계상되는 제세공과금	지방세법 등에 의한 과세대상 제품에 대하여 계상
건설자금이자			현금지출 및 회수 차이에 대한 이자	산출방법 : 주1)
판매비			판매선전비 등 판매소요비용	실집행액 또는 집행예정액
건설간접비			건설간접비 배부액	배부기준 : 주2)
일반관리비			일반관리비 배부액	배부기준 : 주3)
합계				

※ 본 원가계산서는 준공이전에는 추정건설원가계산서, 준공이후에는 건설원가계산서라 한다.

※ 부가가치세법에 의한 과세대상(국민주택규모 초과주택, 상가)에 대한 부가가치세는 별도로 계상

주1) 해당 제품 건설을 위해 조달된 각종 자금의 구성비를 감안한 가중평균이자율을 적용하고, 분기별 현금지출/수입의 차이에 대하여 이자를 연복리로 계산

(특정 차입금은 실제 적용이자율, 일반적차입금 이자율은 매년 초 원가총괄부서에서 공시)

주2) 매년 초 원가총괄부서에서 공시한 건설간접비 단가를 적용

주3) 매년 초 원가총괄부서에서 공시한 일반관리비 단가를 적용

2.4.2 택지조성원가 산정표

① 산정 Table

조성원가 구성항목	내역
용지비	용지매입비, 손실보상비, 조사비 및 등기비 및 그 부대비용
조성비	조성공사비(다른 법령이나 택지개발사업의 인가조건 등에 의하여 국가 또는 지방자치단체에 납부한 부담금 및 공공시설 설치비 등을 포함한다), 설계비 및 그 부대비용
직접인건비	당해 사업을 직접 수행하거나 지원하는 직원의 인건비 및 복리후생비
이주대책비	이주대책의 시행에 따른 손실액
판 매 비	광고선전비, 기타 판매에 소요된 비용
일반관리비	$\text{사업시행자의 총 일반관리비} \times \frac{\text{당해사업시행지구의 총사업비}}{\text{사업시행자의 총사업비}}$ (인건비, 임차료, 연구개발비, 훈련비 기타 일반관리비에 소요된 비용을 포함하되 직접인건비에 포함된 금액은 제외한다)
그 밖의 비용	실시계획에 의한 사업비의 조달에 소요되는 자본비용, 산업재해보상보험법에 의한 보험료 및 천재지변으로 인하여 발생하는 피해액 등

※ 비고

1. 일반관리비가 용지비, 조성비, 직접인건비, 이주대책비의 합계액에 국가를당사자로 하는 계약에관한법률시행규칙 제8조1항제1호에 규정된 일반관리비율을 곱하여 산출된 금액을 과하는 경우에는 그 산출된 금액을 일반관리비로 한다.
2. "그밖의 비용" 항목에서 자본비용의 산정시 그 산정기간은 조성사업 착수일부터 조성공사준공일 또는 토지사용가능일 중 먼저 도래하는 날까지의 기간으로 한다.
3. 직접인건비는 매년 초 원가총괄부서에서 공시하는 건설간접비 배부율에 의한다.
4. 자본비용 산정은 매년초 원가총괄부서에서 공시하는 이자율을 적용, 연복리로 계산한다.
5. 산재보험료는 도급공사비에 포함하고, 천재지변 피해액은 설계변경에 의하여 공사비에 반영하여 별도로 계산하지 않는다.
6. 본 산정표는 '01. 8. 7.이후 최초로 택지개발계획승인을 신청하는 예정지구부터 적용한다.

2.5 프로젝트 손익관리 체계

2.5.1 프로젝트 관리손익 항목체계

1차 분류	2차 분류	3차 분류	4차 분류
매출	주택		
	상가		
	대지		
	임대건설		
변동비	택지비	단지내 토지대	
		도시기반토지대	
		도시기반공사비	
	공사비	토목	
		조경	
		건축	
		기계	옥내기계
			옥외기계
			도시가스
		전기	옥내전기
			옥외전기
		통신	
		시공감리비	
		외주설계비	
		PM조직비용	
		현장비용	
	제세공과금		
	건설자금이자		
	판매비		
공헌이익			
관리불능 고정비	건설간접비	본사 건설간접비	
		지사 건설간접비	
	일반관리비	본사 일반관리비	
		지사 일반관리비	
준공미분양 평가감			
프로젝트 이익			

2.5.2 프로젝트 관리손익 항목내용

① 임대건설 매출

현행은 임대주택의 건설로 인하여 예측되는 손익을 반영하지 못하고 있으나 향후에는 다음과 같은 방법으로 임대주택의 건설로 인한 매출을 계산함으로써 임대건설로 인한 손익을 포함한 종합적인 프로젝트 관리손익을 관리한다.

임대건설 매출액 = 임대사업기간 동안의 순현금유입액의 현재가치 + 처분금액의 현재가치

② 변동비 / 고정비

변동비	· 사업추진 여부 및 손익분기점 산출을 위해 중요한 분류방법으로서, 해당 사업을 추진함에 따라 발생하는 비용 · 용지비 · 공사비 · 건설자금이자 · 판매비가 이에 해당
고정비	· 해당사업의 추진여부에 관계없이 발생하는 비용 · 주로 인건비 · 경비가 이에 해당

③ 건설자금이자

재무회계에서는 실제 발생한 이자율 및 차입금을 기준으로 건설자금이자를 계상하나, 관리회계에서는 관리가능성 및 기회비용을 중시하여 투자재원의 구성에 따라 사전에 결정된 이자율로 건설자금이자를 산출한다.

④ 판매비

재무회계에서는 프로젝트 원가에 산입하지 않으나, 관리회계에서는 프로젝트의 수행으로 인하여 발생하는 비용이므로 프로젝트 원가에 산입하여 프로젝트 관리손익을 측정한다.

⑤ 공헌이익

매출액에서 변동비를 차감한 금액을 『공헌이익』으로 분류하며, 이는 사업의 추진여부를 결정하기 위한 하한점으로서 사업의 추진을 위해서는 최소한 공헌이익이 (+)가 되어야 함을 의미함

⑥ 건설간접비

관리회계에서는 프로젝트의 관리가능성을 중시하여, 재무회계와는 달리 회사의 사업량 변동에 관계없이 일정기준의 금액을 프로젝트로 배부한다.(계획상의 건설간접비와 실적 건설간접비가 동일해짐)

⑦ 일반관리비

건설간접비와 배부방법이 동일

⑧ 준공미분양 평가감

건설계좌의 준공시점에 프로젝트의 손익을 확정시키기 위하여 준공미분양분에 대한 평가를 수행하고, 그 평가 결과를 프로젝트 관리손익에 반영하는 과목이다.