

땅을 보고 계신다면

사기 전에 물어볼 20가지

개발사업이 무너지는 자리는 대개 정해져 있습니다.
짓는 단계가 아니라, 사기 전에 안 물어본 질문에서 무너집니다.

이 20문항은 실제 사업성 검토 보고서가 항상 확인하는
항목만 남긴 것입니다. 순서도 그대로입니다.

이 문서 사용법

- ① 검토 중인 땅 하나를 정하고 처음부터 끝까지 채웁니다.
- ② 답을 못 적는 칸이 지금 당신이 모르는 것입니다.
- ③ 5개 이상 비면 아직 판단할 단계가 아닙니다.

PART 1

이 땅이 어떤 땅인가

☐ 01 용도지역이 무엇입니까

여기서 지을 수 있는 용도가 정해집니다. 나머지 열아홉 개의 전제입니다

☐ 02 도로에 몇 미터 접해 있습니까

접도 조건을 못 채우면 건축허가 자체가 나지 않습니다

☐ 03 등기부 등기에 무엇이 적혀 있습니까

신택·가압류·지상권이 있으면 소유자와 계약해도 소용이 없습니다

☐ 04 상하수도과 전기가 어디까지 와 있습니까

멀수록 인입비가 커집니다. 견적서에는 대개 빠져 있는 항목입니다

PART 2

얼마나 지을 수 있나

☐ 05 건폐율과 용적률이 몇 %입니까

이 두 숫자가 지을 수 있는 총량을 결정합니다

☐ 06 그래서 연면적이 몇 평 나옵니까

대지면적 × 용적률. 이 숫자가 공사비와 분양수입의 출발점입니다

☐ 07 높이·일조·주차 규제로 얼마나 깎입니까

법정 용적률을 다 못 쓰는 경우가 오히려 흔합니다

☐ 08 지구단위계획이나 정비구역에 들어 있습니까

걸려 있으면 내 마음대로 못 짓습니다. 먼저 확인하십시오

PART 3

지으면 팔 수 있나

여기가 가장 많이 생략되는 구간입니다.

땅과 설계는 열심히 보면서 시장은 안 보는 경우가 많습니다.

☐ **09 반경 3km 인구가 늘고 있습니까, 줄고 있습니까**
5년치를 봅니다. 줄고 있으면 분양가가 아니라 분양 여부가 문제입니다

☐ **10 미분양과 준공 후 미분양이 몇 세대입니까**
준공 후 미분양은 시장이 이미 소화하지 못했다는 뜻입니다

☐ **11 최근 3년 이 지역에 몇 세대가 공급됐습니까**
공급이 물린 직후라면 내 물건이 마지막 순번이 됩니다

☐ **12 인근 실거래 평당가가 얼마입니까**
준공연도별로 나눠 보십시오. 신축과 구축은 다른 시장입니다

☐ **13 주거·교통·교육·생활 환경을 각각 5단계로 매기면**
상 / 중상 / 중 / 중하 / 하. 하나라도 '하'면 분양가를 낮춰 잡습니다

시장 상황도 5단계로 적어 두십시오

활황기 / 상승기 / 안정기 / 회복기 / 침체기

거래량·미분양·신규 공급 세 가지를 보고 고릅니다.

'침체기'라고 적었으면 분양가를 다시 계산해야 합니다.

PART 4

그래서 남는가

☐ **14 총사업비에서 토지비가 몇 %입니까**

17% 안팎이 흔한 구간입니다. 30%를 넘으면 땅을 비싸게 산 것입니다

☐ **15 공사비를 평당 얼마로 잡았습니까**

용도별 도급단가를 쓰십시오. 표준건축비는 부담금 산정용이지 공사비가 아닙니다

☐ **16 분양가의 근거가 무엇입니까**

희망가가 아니라 인근 실거래가에서 역산한 숫자여야 합니다

☐ **17 분양률 몇 %에서 이익이 0이 됩니까**

이 한 줄이 없는 계획서는 민감도 검토를 하지 않은 것입니다

PART 5

여기서 많이 틀립니다

☐ **18 자기자본 중 실제로 나가는 현금이 얼마입니까**

'준공 후 정산' 조건을 빼고 세십시오. 장부와 통장은 다릅니다

☐ **19 부담금을 전부 넣었습니까**

학교용지·광역교통·농지보전·대체산림·개발부담금. 하나만 빠져도 수지가 틀립니다

☐ **20 인허가에 몇 개월을 잡았습니까**

지연은 곧 금융비용입니다. 이자는 시간이 지나면 원금이 됩니다

다 채우셨다면

빈칸을 세어 보십시오

0 ~ 2개

검토를 계속할 수 있는 상태입니다

3 ~ 5개

빈칸부터 채우십시오. 지금 판단하면 그 칸에서 틀립니다

6개 이상

아직 판단할 단계가 아닙니다. 자료 수집이 먼저입니다

인스타그램

@sujibunseok

부동산 숫자 읽기 · 부동산 수지·건적

다음에 필요하실 때

- 사업성이 궁금하면 → 댓글에 “수지”
- 공사비가 궁금하면 → 댓글에 “건적”
- 이 문항표를 다시 받으려면 → 댓글에 “토지”

본 자료는 개략 검토용이며 특정 물건에 대한 투자 권유가 아닙니다.
실제 판단 전에는 설계·인허가·감정평가를 포함한 정식 검토가 필요합니다.

부동산 숫자 읽기 · @sujibunseok