|  |
| --- |
| **(주)하나자산신탁 신탁상품별 신탁보수(수수료) 부과기준** |

1. **부동산관리신탁 보수**

[**갑종**]

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **구분** | **내용** | | | | | | | | |
| 기  본  보  수 | 1. 보수산정의 원칙 : 아래 3가지 방법 중 계약대상자와 협의하여 결정    * 총수익기준    * 수탁재산 가격기준    * 총수익과 수탁재산 가격기준 2. 년보수산정 방법   ①총수익 기준 ②수탁재산가격 기준 | | | | | | | | |
|  | 총 수익(년) | 보수요율 | 보전액 |  | 수탁재산가격 | 보수요율 | 보전액 |  |
|  | 5백만원까지 | 10/100 | - |  | 5천만원까지 | 년10/1000 | - |  |
|  | 2천만원까지 | 9/100 | 5만원 |  | 2억원까지 | 년 9/1000 | 5만원 |  |
|  | 5천만원까지 | 8/100 | 25만원 |  | 5억원까지 | 년 8/1000 | 25만원 |  |
|  | 1억원까지 | 7/100 | 75만원 |  | 10억원까지 | 년 7/1000 | 75만원 |  |
|  | 1억원초과 | 6/100 | 175만원 |  | 10억원초과 | 년 6/1000 | 175만원 |  |
| ③총수익과 수탁재산 가격의 기준  （총수익 기준보수＋수탁재산가격 기준보수）× 1/2  주1) 년보수산정은 총수익(년) 또는 수탁재산가격에 해당 보수요율을 승하여 산 출한 금액에 보전액을 합하여 산출한다.  주2) 신탁토지가 여러 필지일 경우 각 필지별로 보수액을 산출하되, 수필지가 일단의 용도로 이용중인 경우는 필지별 재산가격을 합산하여 산출한다. (수동의 건물이 상호 유기적으로 연관되어 있는 경우에도 준용한다)  주3) 수탁재산 중 위탁자 또는 수익자가 무상으로 점유하는 부분에 대하여는 인근 유사부동산의 임료가격을 산정하여 총수익에 산입한다.  주4) 총수익을 기준으로 보수를 산정하는 경우, 수탁재산에서 발생된 계약금, 입주보증금 등을 수익자가 수령하였을 때에는 이에 대하여 년10%에 해당하는 금액을 수익으로 간주 총수익에 산입한다.  주5) 수탁재산가격을 기준으로 보수를 산정하는 경우 당해지역의 평균지가변동율 또는 임대가격 상승율이 통산10%를 상회하였을 때에는 재사정한 가액을 다음연도의 보수산정기준으로 한다.   1. 최저보수기준 : 최저보수율 수탁재산가격의 0.1%, 최저보수금액은 총 300만원 | | | | | | | | |
| 해  지  보  수 | 1. 위탁자․수탁자의 사정으로 인한 경우   수탁재산가격 기준 년 보수의 10% 해당액   1. 수탁자의 사정으로 인한 경우   보수면제 | | | | | | | | |

[**을종**]

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **구분** | **내용** | | | | |
| 기  본  보  수 | 1. 보수산정기준 : 수탁재산가격기준 2. 년보수산정기준 | | | | |
|  | 수탁재산가격 | 보수요율 | 보전액 |  |
|  | 5천만원까지 | 년 30/10,000 | - |  |
|  | 2억원까지 | 년 20/10,000 | 5만원 |  |
|  | 5억원까지 | 년 15/10,000 | 15만원 |  |
|  | 10억원까지 | 년 13/10,000 | 45만원 |  |
|  | 10억원초과 | 년 10/10,000 | 75만원 |  |
| 주1) 년보수산정은 수탁재산가격에 해당 보수요율을 승하여 산출한 금액에 보전액을 합하여 산출한다.  주2) 신탁토지가 여러 필지일 경우，각 필지별로 보수액을 산출하되 수필지가 일단의 용도로 이용중인 경우는 필지별 재산가격을 합산하여 산출한다. (수동의 건물이 상호 유기적으로 연관되어 있는 경우에도 준용한다)   1. 최저보수기준 : 최저보수율 수탁재산가격의 0.1%, 최저보수금액은 총 300만원 | | | | |
| 해  지  보  수 | 1. 위탁자․수탁자의 사정으로 인한 경우   수탁재산가격 기준 년 보수의 10% 해당액   1. 수탁자의 사정으로 인한 경우   보수면제 | | | | |

1. **부동산처분신탁 보수**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **구분** | **내용** | | | | | | | | |
| 기  본  보  수 | 1. 보수산정의 원칙 : 아래 3가지 방법 중 택일    * 처분가격 기준    * 처분이익 기준    * 처분가격 및 처분이익 기준 2. 년보수산정방법   ①총수익 기준 ②수탁재산가격 기준 | | | | | | | | |
|  | 처분가격 | 보수요율 | 보전액 |  | 처분이익 | 보수요율 | 보전액 |  |
|  | 1억원까지 | 16/1,000 | - |  | 1천만원까지 | 16/100 | - |  |
|  | 5억원까지 | 14/1,000 | 20만원 |  | 5천만원까지 | 14/100 | 20만원 |  |
|  | 10억원까지 | 12/1,000 | 120만원 |  | 1억원까지 | 12/100 | 120만원 |  |
|  | 50억원까지 | 10/1,000 | 320만원 |  | 5억원까지 | 10/100 | 320만원 |  |
|  | 100억원까지 | 8/1,000 | 1,320만원 |  | 10억원까지 | 8/100 | 1,320만원 |  |
|  | 500억원까지 | 6/1,000 | 3,320만원 |  | 50억원까지 | 6/100 | 3,320만원 |  |
|  | 500억원초과 | 4/1,000 | 13,320만원 |  | 50억원초과 | 4/100 | 13,320만원 |  |
| ③처분가격과 처분이익의 기준  (처분가격기준보수＋처분이익기준보수）× 1/2  주1) 년보수산정은 처분가격 또는 처분이익에 해당 보수요율을 승하여 산출한 보전액에 보전액을 합하여 산출한다.  주2) 신탁토지가 여러 필지일 경우 각 필지별로 보수액을 산출하되, 수필지가 일단의 용도로 이용중인 경우는 필지별 처분가격을 합산하여 산출한다. (수동의 건물이 상호 유기적으로 연관되어 있는 경우에도 준용한다)  주3) 위탁자의 요청으로 처분 시까지 수탁재산을 관리한 경우에는 별도로 관리 신탁의 보수를 받는다.  주4) 매매계약 체결 후 매수자의 책임있는 사유로 계약이 해지된 경우의 해약금과 매수대금 납부지연으로 인한 지체상금 등은 처분가격에 합산한다.  주5) 처분이익을 기준으로 보수를 산정하는 경우, 처분이익이 없을 때에는 처분 가격기초 범위 내에서 상호협의하여 보수를 정한다．   1. 최저보수기준 : 최저보수율 처분가격의 0.1%, 최저보수금액 300만원 | | | | | | | | |
| 해  지  보  수 | 1. 위탁자․수탁자의 사정으로 인한 경우   수탁재산가격 기준 년 보수의 10% 해당액   1. 수탁자의 사정으로 인한 경우   보수면제 | | | | | | | | |

1. **부동산관리처분신탁(수익증권발행) 보수**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **구분** | **신탁보수 산정기준** | **신탁보수율** |
| 기본보수 | 수익증권발행가액 | 부동산 갑종관리신탁보수 준용 |
| 관리보수 | 수익증권발행가액 | 부동산 을종관리신탁보수 준용 |
| 처분보수 | 처분이익 | 부동산처분신탁보수 준용 |

주1) 부동산관리처분신탁(수익증권발행)의 보수는 사업규모, 사무처리의 기간과 소요인원, 난이도, 위험도 등 제반사정을 고려하여 의뢰인과 협의하여 정할 수 있다.

1. **토지신탁의 보수**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 구 분 | 종 류 | | 신탁보수 산정기준 | 보수 산정방법 |
| 임 대 형 | 공 사 기 간 중 | 기 본 보 수 | 건설비 | 건설비× 4/100이내 |
| 성 과 보 수 | 위탁자와 합의한  산정기준 | 기본보수의 20/100이내  (손실 발생시 기본보수에서 차감) |
| 임대관리운용기간 중 | | 임대료 수입 | 연간임대료수입의 10/100이내 |
| 분 양 형 | 공 사 기 간 중 | 기 본 보 수 | 건설비 | 건설비× 4/100이내 |
| 성 과 보 수 | 위탁자와 합의한  산정기준 | 기본보수의 20/100이내  (손실 발생시 기본보수에서 차감) |
| 분양기간 중 | | 처분가격 | 처분가격× 5/100이내 |
| 주1) 임대형 토지신탁을 함에 있어 신탁기간 종료 후 수탁재산을 처분하는 경우에는 처분신탁보수를 별도로 산정한다.  주2) 분양형 토지신탁으로서 신탁개시 후 수탁재산을 관리하는 경우에는 관리신탁 보수를 별도로 산정 한다.  주3) 분양형 토지신탁에서 수탁재산을 임대할 경우 임대가격을 처분가격으로 보아 신탁보수를 산정한다.  주4) 분양기간 중 미분양 또는 미임대부분은 별표1에 따라 을종관리신탁보수를 별도로 산정한다.  주5) 분양기간 중 보수는 분양 또는 임대부분에 대하여 계약보증금 수령 시 50%, 잔금수령 시 50%를 수입한다.  다만 필요한 경우에는 결산일 또는 신탁종료 시에 일괄수입할 수 있다.  주6) 최저보수기준   * 관리형 토지신탁 : 최저보수율 총매출액의 0.2%, 최저보수금액 3억원 * 차입형 토지신탁 : 최저보수율 총매출액의 2%, 최저보수금액 7억원 | | | | |

1. **부동산담보신탁의 보수**
2. 담보관리보수

보수액 = 수익권증서금액 × 55/10,000(보수율)

주1) 신탁보수는 수익권증서 발행 시마다 별도로 산정하여 일시에 선납하며, 다음의 재발행의 경우에는 신탁보수를 면제할 수 있다.

* 수익권증서의 분실, 훼손 등으로 인한 증서 재발행
* 원인 채무의 일부 변제로 인한 증서의 감액 재발행
* 수익권증서 순위 변경에 따른 증서 재발행
* 담보부동산 일부 변경에 따른 증서 재발행
* 우선수익자 요청으로 일시해지 후 재신탁에 따른 증서 재발급

주2) 최저보수기준 : 최저보수율 수익권증서금액의 0.05%, 최저보수금액 300만원

1. 환가처분보수

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 처분가격 | 보 수 율 | |
| 일시불 처분시 | 할부불 처분시 |
| 1억원까지 | 8/1,000 | 10/1,000 |
| 2억원까지 | 7/1,000 | 9/1,000 |
| 5억원까지 | 6/1,000 | 7/1,000 |
| 10억원까지 | 5/1,000 | 6/1,000 |
| 10억원초과 | 4/1,000 | 5/1,000 |

주) 신탁보수는 기준금액 단계별 보수를 누적 산정한다.

1. **분양관리신탁의 보수**
2. 관리보수: ‘신탁계약’이 체결되면 ‘신탁계약’에서 정하는 방법에 따라 관리보수를 수취하며, 을종 부동산관리신탁보수의 산정기준을 따름
3. 담보관리보수 : 수익권증서를 발급하는 경우에는 수익권증서 발급 시 마다 담보 보수를 수취하며, 부동산담보신탁보수의 담보관리보수 산정기준을 따름
4. 환가처분보수 : 신탁부동산을 환가 처분하는 경우에는 환가처분가격을 기준으로 환가처분보수를 수취하며, 부동산담보신탁보수의 환가처분보수 산정기준을 따름
5. 대리사무보수
   1. 재산의 관리에 대한 대리사무는 부동산 갑종관리신탁의 보수산정기준 및 보수요율을 준용한다.
   2. 재산의 처분에 관한 대리사무는 부동산처분신탁의 보수산정기준 및 보수요율을 준용한다.
   3. 재산의 취득에 관한 대리사무는 부동산처분신탁의 처분가격기준으로 산출보수액의 2분의 1을 기준으로 적용한다.
   4. 기타 대리사무보수는 사업규모, 사무처리의 기간과 소요인원, 난이도, 위험도 등 제반사정을 고려하여 의뢰인과 협의하여 정할 수 있다.
6. 최저보수기준 : 최저보수율 총매출액의 0.3%, 최저보수금액 1억원