

사업명			경기 평택 동식동 신축사업			조건 : 당사예상, 금고PF			(단위:천원) Ver.2022.09.02		
부지대표지번	경기도 평택시 동식동 849-3, 849-4번지			용도지구	준주거지역	용적률	299.85%	토지대	공사비	공사비부가세	부가세율
매입면적(토지)	1,172.00	m ²	354.53	평	14,149	건폐율	69.52%	5,016.160	7,643,572	764,357	6.00%
기부채납(도로/공원)		m ²	0.00	평	12	건축 규모	지하 2 지상 5				
대지면적	1,172.00	m ²	354.53	평	4,500	건축 비	4,500 호실 수	35	호실		
건축면적	814.75	m ²	246.46	평	10%	계약금 비율	PF 이자	9.0%			
전체연면적(건물)	5,584.09	m ²	1,689.19	평	40%	중도금 무이자 비율	주차 대수	43대			
지상연면적(건물)	3,514.27	m ²	1,063.07	평	4.5%	중도금 이자율					
지하연면적(건물)	2,069.82	m ²	626.12	평							
구 분	금액	부가세	합계	0.00	평	비 고	비율				
수 입	1F	10,927,337	655,640	11,582,977	379.05	평 x	28,831	천원			
	2F	4,998,138	299,888	5,298,026	386.27	평 x	12,929	천원			
	3F	3,868,340	232,100	4,100,440	319.30	평 x	12,180	천원			
	4F	3,447,023	206,821	3,653,845	302.29	평 x	11,400	천원			
	5F	3,765,891	225,953	3,991,845	302.29	평 x	12,480	천원			
	소 계	27,006,729	1,620,404	28,627,133	1,689.19	평	15,988	천원			
	매 출 합 계						100.00%				
	부기세			-	1,620,404						100.00%
	매 출 합 계			27,006,729	1,620,404	27,006,729					
토 지 비	토지비	5,016,160	354.53	평 x	14,149	천원	토지감정가 기준	근저당해소비용 22억	25.6%		
	소유권이전비용(취등록세 등)	146,184	146,184		3,008,000	x	4.8%	법무사비용 포함	0.7%		
	보증지이자	121,938	121,938					대출이자 전기간 합산	0.6%		
	소 계	5,284,281	-	5,284,281					27.0%		
건 축 비	직접공사비	7,601,343	760,134	8,361,477	1,689.19	평 x	4,500	천원	시공사 : 가은종합개발	38.8%	
	각종 인입비	42,230	4,223	46,453	1,689.19	평 x	25	천원	난방, 전기통신 등	0.2%	
	설계비	100,000	10,000	110,000				설계비 계약서 반영	0.5%		
	설계감리비	100,000	10,000	110,000				김리비 계약서 반영	0.5%		
	인허가비	LTA용역수수료	30,000	3,000	33,000	15 개월 x	2,000	천원		0.2%	
	인허가 협약금	1,000	100	1,100					0.0%		
	소 계	7,874,572	787,457	8,662,029					40.2%		
판 매 비	광고홍보비	1,350,336	135,034	1,485,370	27,006,729	x	5.0%	홍보관(컨테이너) 운영 포함		6.9%	
	분양 수수료(상가)	2,160,538	216,054	2,376,592	27,006,729	x	8%			11.0%	
	소 계	3,510,875	351,087	3,861,962					17.9%		
오 후 부 대 비	일반부대비	관리형토지신탁수수료	150,000	150,000	Key-in			일반관토	0.8%		
	민원처리비	27,007	27,007	27,006,729	x	0.1%			0.1%		
	시행사관리비	320,000	320,000	320,000	20,000	천원 x	16 개월		1.6%		
	법무사평수수료	45,000	4,500	49,500				법무법인약정수수료, 사업성평가, 감정평가 수수료, 등기수수료 등 1식		0.2%	
	기타예비비	135,034		135,034	27,006,729	x	0.5%			0.7%	
	소 계	677,040	4,500	681,540				27,006,729		3.5%	
제 세 공과금	보증등기비	250,994	250,994	7,843,572	x	3.2%				1.3%	
	종합토지세	15,048	15,048	5,016,160	x	100.0%	x	0.3% x 1.0 년		0.1%	
	도시계획세	10,032	10,032	5,016,160	x	100.0%	x	0.2% x 1.0 년		0.1%	
	지방교육세	3,010	3,010	종합토지세	x	20%				0.0%	
	농어촌특별세	1,257	1,257	15,048						0.0%	
	국민주택채권매입	422	422	3,514	x	80%	x 1 x 15%			0.0%	
	소 계	280,764	-	280,764				957,804	1.4%		
	PF수수료 (Tr.A)	202,500	202,500	13,500,000	x	1.5%				1.0%	
	PF수수료 (Tr.B)	-	-	-	x	0.0%				0.0%	
	PF수수료 (Tr.C)	-	-	-	x	0.0%				0.0%	
금 용 비	PF이자(Tr.A)	975,000	975,000	cash flow 이자 누계				이자율 9.0% 5.0%			
	PF이자(Tr.B)	-	-	cash flow 이자 누계				이자율 0.0% 0.0%			
	PF이자(Tr.C)	-	-	cash flow 이자 누계				이자율 0.0% 0.0%			
	대리은행수수료	135,000	135,000	13,500,000	x	1.00%				0.7%	
	금융주선수수료	270,000	27,000	297,000	13,500,000	x	2.0%			1.4%	
	근생 중도금대출 우이자	367,066		367,066						1.9%	
	한도미인출수수료	21,458		21,458	13,500,000	x	0.5%				
	소 계	1,971,025	27,000	1,998,025					10.1%		
	지 출 합 계	19,598,557	1,170,045	20,768,602						100.0%	
	부기세										
	지 출 합 계	19,598,557	1,170,045	20,768,602							
	세전이익	7,408,172			수익률	27.43%					

■ 금융구조						
구분	대출금액	LTV비율	대출기간	금리	취급수수료	대리금융수수료
Tr.A	13,500,000	50.0%	16개월	9.0%	1.5%	1.00%
Tr.B	-	50.0%				
Tr.C	-	50.0%				
합계	13,500,000	49.99%		9.00%	1.50%	1.00%
						10.13%

* 대출기간 착공 전 1개월 + 공사기간 12개월 + 준공후 정산 및 입주기간 3개월

■ 대출가능금액 1						
구분	매출액	LTV	대출가능액			
근린생활시설	27,006,729	50%	13,503,365			
-	-	-	-			
합계	27,006,729	50.0%	13,503,365			

■ 대출가능금액 2						
구분	총사업비	80%	15,678,846			