

사 업 명		경기 평택 동삭동 신축사업						조건 : 당사예상, 금고PF						(단위:천원) Ver.2022.09.02			
부지대표지번		경기도 평택시 동삭동 849-3, 849-4번지						용 도 지 구		준주거지역		용 적 륜		299.85%			
매입면적(토지)		1,172.00	m <sup>2</sup>			354.53	평	토 지 평 단 가		14,149		건 폐 율		69.52%			
기부채납(도로/공원)			m <sup>2</sup>			0.00	평	공 사 기 간 ( 월 )		12		건 축 규 모		지하 2	지상 5		
대지면적		1,172.00	m <sup>2</sup>			354.53	평	건 축 비		4,500		호 실 수		35	호실		
건축면적		814.75	m <sup>2</sup>			246.46	평	계 약 금 비 율		10%		PF 이 자		9.0%			
전체연면적(건물)		5,584.09	m <sup>2</sup>			1,689.19	평	중 도 금 무 이 자 비 율		40%		주 차 대 수		43대			
지상연면적(건물)		3,514.27	m <sup>2</sup>			1,063.07	평	중 도 금 이 자 율		4.5%							
지하연면적(건물)		2,069.82	m <sup>2</sup>			626.12	평										
구 분		금 액		부가세		합계		0.00		평				비 고		비율	
수입	근린생활시설	1F	10,927,337	655,640	11,582,977	379.05	평	x	28,831	천원						40.5%	
		2F	4,998,138	299,888	5,298,026	386.27	평	x	12,929	천원						18.5%	
		3F	3,868,340	232,100	4,100,440	319.30	평	x	12,180	천원						14.3%	
		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						13.9%	
	소 계	27,006,729	1,620,404	28,627,133	1,689.19	평			15,988	천원						100.0%	
매 출 합 계		27,006,729	1,620,404	28,627,133	평											100.0%	
부가세				-	1,620,404											100.0%	
매 출 합 계		27,006,729	1,620,404	27,006,729												100.0%	
토지비	토 지 비	토지비	5,016,160		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%	
		브릿지이자	121,938		121,938						대출이자 전기간 합산					0.6%	
		소 계	5,284,281	-	5,284,281										27.0%		
	건축비	건 축 비	직접공사비	7,601,343	760,134	8,361,477	1,689.19	평	x	4,500	천원	시공사 : 가온종합개발					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%	
관리비			100,000	10,000	110,000						관리비 계약서 반영					0.5%	
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%			
판매비	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%		
오류	부대비용	일반 부대비용	관리형토지신탁수수료	150,000		150,000	Key-in				일반권도					0.8%	
			민원처리비	27,007		27,007	27,006,729	x	0.1%						0.1%		
			시행사관리비	320,000		320,000	20,000	천원	x	16	개월				1.6%		
			법무사령수수료	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%		
	제세 공과금	제 세 공 과 금	보존등기비	250994		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	15%							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%		
			금융비	금 융 비	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%			
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 무이자	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%		
부가세																	
지 출 합 계		19,598,557	1,170,045	20,768,602													
세전이익		7,408,172			수익률		27.43%										

토지대	공사비	공사비부가세	부가세율
5,016,160	7,643,572	764,357	6.00%
■ 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			
총사업비	19,598,557	80%	15,678,846
■ 대출가능금액 3			
평가금액	낙찰가율	대출한도	비고
24,306,056	80%	19,444,845	주차타워
운영수입 별도			
합계	-	19,444,845	-

Equity	대출금액	분양물사업비	준공후지급	합계	확보율	검산
2,816,160	2,200,000	-	-	5,016,160	100.0%	TRUE
146,184	-	-	-	146,184	100.0%	TRUE
121,938	-	-	-	121,938	100.0%	TRUE
3,084,281	2,200,000	-	-	5,284,281	100.0%	TRUE
	6,841,208	-	760,134	7,601,343	90.0%	TRUE
	42,230	-	-	42,230	100.0%	TRUE
30,000	70,000	-	-	100,000	100.0%	TRUE
	100,000	-	-	100,000	100.0%	TRUE
	30,000	-	-	30,000	100.0%	TRUE
1,000	-	-	-	1,000	100.0%	TRUE
31,000	7,083,438	-	760,134	7,874,572	90.3%	TRUE
	1,350,336	-	-	1,350,336	100.0%	TRUE
-	1,350,336	2,160,538	-	2,160,538	0.0%	TRUE
-	1,350,336	2,160,538	-	3,510,875	38.5%	TRUE
	150,000	-	-	150,000	100.0%	TRUE
	27,007	-	-	27,007	100.0%	TRUE
	320,000	-	-	320,000	100.0%	TRUE
	45,000	-	-	45,000	100.0%	TRUE
	135,034	-	-	135,034	100.0%	TRUE
-	677,040	-	-	677,040	100.0%	TRUE
	250,994	-	-	250,994	100.0%	TRUE
	15,048	-	-	15,048	100.0%	TRUE
	10,032	-	-	10,032	100.0%	TRUE
	3,010	-	-	3,010	100.0%	TRUE
	1,257	-	-	1,257	100.0%	TRUE
	422	-	-	422	100.0%	TRUE
-	280,764	-	-	280,764	100.0%	TRUE
-	202,500	-	-	202,500	100.0%	TRUE
-	-	-	-	-	#DIV/0!	TRUE
-	-	-	-	-	#DIV/0!	TRUE
-	975,000	-	-	975,000	100.0%	TRUE
-	-	-	-	-	#DIV/0!	TRUE
-	-	-	-	-	#DIV/0!	TRUE
-	135,000	-	-	135,000	100.0%	TRUE
-	270,000	-	-	270,000	100.0%	TRUE
-	-	367,066	-	367,066	0.0%	TRUE
-	21,458	-	-	21,458	100.0%	TRUE
-	1,603,958	367,066	-	1,971,025	81.4%	TRUE
3,115,281	13,195,537	2,527,605	760,134	19,598,557	83.2%	TRUE

15.9%

■ 금융구조								+ 대리금융
구분	대출금액	LTV비율	대출기간	금리	취급수수료	대리금융수수료	All-in-cost	
Tr.A	13,500,000	50.0%	16개월	9.0%	1.5%	1.00%	10.13%	
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								