

서울시 양천구 신월동 25외 - LH(건물공사비연동형)_공사비 조정률 91% 적용_Normal										확인자 1		확인자 2		확인자 3							
사 업 개 요										작성일 : 2025-05-08											
대지위치		서울시 양천구 신월동 25, 25-1			건축면적		1,429.43㎡		432.40평		총 세대수		298세대								
용도지역		제3종일반주거지역			지상연면적		12,701.72 ㎡		3,842.27평		사업기간		33개월(예상)								
용 도		공동주택, 근린생활시설			지하연면적		5,440.19 ㎡		1,645.66평		공사기간		24개월(예상)								
건축규모		지하 2층 ~ 지상 11층			전체연면적		18,141.91 ㎡		5,487.93평		주차대수(APT)		총 150대 실당 1.0대								
사업 면적	매입면적		4,425.80㎡		1,338.80평		건 폐 율		32.30% (법정 60.00%)		부대시설		79.2평 실당 .5평								
	제척면적		.00㎡		.00평		용 적 륜		286.99% (법정 250.00%) 임대주택 특혜		건물가액		기본형 건축비 감안								
	실사용면적		4,425.80㎡		1,338.80평						직접 공사비 적산		민간자산 * 91% (LH 공사비 건기로 조정률)								
매 출 액										5% (단위 : 천원, VAT별도가)											
구 분			금 액		비 율		산 출 근 거				비 고										
토지가액		준공 후 토지 감정평가 금액		59,062,454		61.47%		총 대지면적 1,338.80평		인정 대지면적 1,338.80평		X		44,116천원/평		최초 매입가 대비 101.8% 수준					
		소 계		59,062,454		61.47%		군생 대지지분 제외		X		평균 44,116천원/평		건물 매입 후 감정평가 예상액 58,000,000천원							
건물가액 (공사비연동)		59타입		149세대		37,025,098		38.53%		전용면적 18.14평		공급면적 25.10평		X		9,900천원/평		세대당 감정가 644,883천원		전용율 72.3%	
		소 계		총 149세대		37,025,098		38.53%		총 전용면적 2,703.42평		총 공급면적 3,739.90평		X		평균 9,900천원/평		토지+건물가액 96,087,552천원		공급 25,693천원/평	
수 입 총 계			96,087,552		100.00%																
예정감정평가금액										58,000,000 43,322.23 (단위 : 천원, VAT별도가)											
투 입 비 용			금 액(VAT별도)		비 율		산 출 근 거				비 고										
토 지 비	토지비	토지매입가		-		0.00%		대지면적 총 1,338.80평		X		0천원/평		기존 취득完 (법인세 등 원가 산정 별도 필요)							
		소 계		-		0.00%		대지면적 총 1,338.80평		X		0천원/평									
	취득세		-		0.00%		토지비 및 부대비용 0천원		X		4.6% X 100.0%										
	국민주택채권		-		0.00%		시가표준액 0천원		X		채권매입률 (5.0%)		채권할인률 (8.0%)								
	법무사보수		-		0.00%		매입비 0천원		X		0.05%										
	소 계		-		0.00%																
건 축 비	건축 공사비		35,671,535		80.19%		연면적 5,487.93평		X		6,500천원/평		공사비 확보 47%								
	소 계		35,671,535		80.19%		연면적 5,487.93평		X		6,500천원/평										
	설 계 비		500,000		1.12%		연면적 5,487.93평		X		91천원/평		부가설계 포함기준 (인테리어 등)								
	감 리 비		814,057		1.83%		연면적 5,487.93평		X		148천원/평										
	인입공사비		164,638		0.37%		연면적 5,487.93평		X		30천원/평		상하수도, 통신, 가스 등								
	철거비		1,250,000		2.81%		철거 연면적 3,313.28평		X		377천원/평										
	미술품장식비		주거 30,104		0.07%		지상연면적(주거) 12,363.32㎡		X		2,435천원/㎡ X 0.1%		지상연면적 10,000㎡ 이상 부과 / 주차장 제외								
인 허 가	소 계		38,430,334		86.39%																
	상하수도원인자부담금		133,936		0.30%		별도식 계산		X		0.40%		임대주택 면제								
	학교용지부담금		-		0.00%		공동주택 0천원		X		0.40%		임대주택 면제								
	도시가스시설분담금		-		0.00%		별도식 계산		X		0.40%		임대주택 면제								
	광역교통시설부담금		-		0.00%		지상연면적(주거) 12,363㎡ X 3% X		1,119천원		- (공제액 0천원) X		감면 50%		임대주택 면제						
분양경비	소 계		133,936		0.30%																
	MH건립비		-		0.00%		연면적 200평		X		5,000천원										
	MH임차비		-		0.00%		분양소요기간 12개월		X		50,000천원										
	MH운영비		-		0.00%		분양소요기간 12개월		X		20,000천원										
	분양수수료		상가		-		상가 매출액 0천원		X		3.0%										
	광고홍보비		-		0.00%		상가 매출액 0천원		X		5.0%										
	시행사 운영비		-		0.00%		공사기간 24개월		X		50,000천원										
소유권 보전	소 계		-		0.00%																
	보존등기비		1,001,531		2.25%		총 건축비 37,287,090천원		X		3.16% X 85.00%		보존등기비 15% 경감								
	법무사보수		54,879		0.12%		연면적 5,488평		X		50% X 20천원										
보유 제세금	소 계		1,056,411		2.37%																
	재산세		255,193		0.57%		일 식		X		0.20%		관리형 토지신탁 (후순위 펀드 모집시 신탁 채권 필요 1.7%)								
	매입세액불공제		101,406		0.23%		매입세액 248,357천원		X		공제가능매입세액 146,952천원										
	종합부동산세		-		0.00%		일 식		X		0.00%		근린생활시설 분양 수수료 및 홍보비 등								
	예비비		300,000		0.67%		1식		X		0.00%										
금 용 비 용	소 계		656,598		1.48%																
	신탁수수료		200,000		0.45%		총 매출액 96,087,552천원		X		0.20%										
	PF	선순위 (일시)		720,000		1.62%		▷ 본 PF 금액 : 9,000,000천원		X		연 4.00% X 2.0년		구분		LTV		ALL - IN			
		선순위 (한도)		1,189,000		2.67%		▷ 본 PF 금액 : 23,100,000천원		X		연 4.00% X 1.3년		Tr.A		33.41%		5.3%			
		선순위 취급		321,000		0.72%		▷ 본 PF 금액 : 32,100,000천원		X		1.00%									
		미인출 수수료		-		0.00%		▷ 본 PF 금액 : 23,100,000천원		X		연 0.00% X #DIV/0!									
	주택도심특약보증 수수료		167,562		0.38%		총 보증액 32,100,000천원		X		연 0.26% X 2.0년		보증한도 32,163,260천원								
	담보대출	이자		1,610,000		3.62%		▷ 기존 브릿지 금액 : 46,000,000천원		X		연 6.00% X 1.00년		구분		금액		ALL - IN			
		수수료		-		0.00%		▷ 기존 브릿지 금액 : 46,000,000천원		X		0.00%		담보대출		46,000,000		6.0%			
소 계		4,207,562		9.46%						PF 인정 Equity				17,770,952		31%					
지 출 총 계			44,484,841		100.00%						Equity Multiple				3.9						
경 상 수 익			51,602,711				매출액 대비		53.70%		원가		평균 8,106천원/평								
현재 담보대출액			46,000,000																		
최종 이익			5,602,711				매출액 대비		5.83%				담보대출 상환 후 최종 수취액								