

사업성분석 결과 보고서

주소 비공개

2026-10-13

LBDeveloper

사업성분석 결과

재개발

1. 대상지 현황

구 분	내용	비고
위 치	주소 비공개	
면 적	사업시행면적 18,906.70m ²	
구역현황	토지등소유자 추정 240명 (가정)	
용도지구	제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역	

2. 사업유형 추진 요건 검토

구분	항목	기준	현황	판정
사업시행구역	시행구역 면적	사업시행구역 면적 1만m ² 이상	18,906.7m ²	충족
	기존주택 수	단독주택, 다가구주택, 비주거용 건물, 공동주택의 가구의 수(호)	총 219호 (단독 26, 공동 193)	해당 없음
	건물 노후도	도시기반을 저해하거나 노후화된 건축물	58.3% (노후 35/전체 60)	요건 미해당
	준공업지역	사업시행구역이 준공업지역에 속하는 정도	0%	불충족
	역세권	사업시행구역이 역세권에 속하는 정도	26%	불충족
	과소필지	시·도 조례에 따른 분할제한면적	1%	요건 미해당
	주택 접도율	정비기반시설의 부족여부를 판단하기 위한 지표	90% · 건물 기준 조례 40% 이하 1필지 30m 이상(측정 한계)	요건 미해당
	호수밀도	건축물이 밀집되어 있는 정도를 나타내는 지표	43.4호/ha	요건 미해당

결과 상태: 미확인 — 필수 데이터가 부족해 판정하지 않았습니다

용도지역 3종 일반주거지역 · 목표 용도 아파트(가정) · 지상 22층 · 일반 재개발

원제: 용도지역 층수·용도 판정

원제: 탐색 상한 — 법적 상한 아님 — 일반주거 50층·준주거/상업 80층 — 제품이 정한 탐색 상한이다

원제: 법적상한·제한없음으로 표기하지 않는다

원제: 유형 시세 없음 — 전체 평균 가정 (1행)

조건: 용도지역 확인 필요

조건: 적합으로 보지 않는다

공공재개발 설정 꺼짐 — 공공재개발 의무 비교 대상이 아닙니다. 일반 임대·환수 의무는 별도입니다.

배치는 기부채납 전 대지 기준입니다. 연면적·세대수는 차감 후 기준입니다.

관측 용도지역: 제1종일반주거지역 · 제2종일반주거지역 · 제3종일반주거지역

근린 경계 기준 사업성 가정: 제1종일반주거지역 217.5(1.2%) · 제2종일반주거지역 7,766.8(41.5%) · 제3종일반주거지역 10,706.5(57.3%) · 용도지역 미확인 2.4(<0.1%) · 제1종일반주거지역(최저 용적률 150%)으로 가정 · 적용 면적원장 18907.6 · 순대지 18907.6

출처 국토교통부 토지이용 · 용도지역 정보(SHP) 원천판 eum-20260929-metro-2ec1304fee75 · 공공누리 제1유형(출처표시) · <https://www.eum.go.kr/web/op/sv/svItemDet.jsp?dataCd=004&dataTypeCd=SHP¤tPageNo=1&selectType=subject> · 이 면적은 원자료의 변환·교차 계산 결과 · 파일 공개일 2026-09-29(고시일 아님)

확정 계산 기준: 전부 상향 · 3종 일반주거지역 (검토자 확정)

최장 입력 지역: 3종 일반주거지역

설계 계산 기준: 3종 일반주거지역 (확정 기준 적용)

설계 적용 FAR: 300% · 정비계획 용적률(고시 미확인 추정값)

순대지: 18,907.6

원력 출처: far=automatic · area=automatic · rental=automatic

MCP 적용안: 미기록

과정: 정비계획 고시로 확인되지 않았다 — 확정값으로 저장·표기하지 않는다

원대 토지 추정 582.7억원 · 현장 토지단가를 공급면적 비율로 배분.

3. 사업성 분석(개요)

사업매출	513,474,805천원	사업비용	330,871,545천원	비례율
현재자산가액	260,700,502천원	현금청산	26,070,050천원	70%
추정사업수익	182,603,260천원	= 총 수입 - 총 사업비		
추정분담금	118,363,622천원	= 총 사업비 - (일반분양수입 + 임대분양수입)		

4. 건축개요

(건축설계 이미지 별첨 참고)

사업부지 면적(기부채납 전)		18,907.60m ²	기부채납 면적	면적	0.00m ²
			건축규모	지상 층수	22층
대지면적(순대지·획지)		18,907.60m ²	건축면적	면적	3,656.63m ²
				지하 층수	2층
연면적	지상층	50,425.72m ²	건폐율		19.3%
	지하층	23,445.00m ²	용적률		266.7%
	합계	73,870.72m ²	총 세대수		539세대
용적률 산정용 연면적		50,425.72m ²	주차대수		521대

분양면적 내역

구분		지상	지하	합계	비율
주거	분양	39,270.12m ²	0.00m ²	39,270.12m ²	74.8%
	임대	13,218.62m ²	0.00m ²	13,218.62m ²	25.2%
	소계	52,488.74m ²	0.00m ²	52,488.74m ²	100.0%
주거 외	근린생활시설	0.00m ²	0.00m ²	0.00m ²	0.0%
	공동이용시설	0.00m ²	0.00m ²	0.00m ²	0.0%
	소계	0.00m ²	0.00m ²	0.00m ²	0.0%
기타	주차장, 기계실, 기타	0.00m ²	25,966.29m ²	25,966.29m ²	-
총계		52,488.74m ²	25,966.29m ²	78,455.03m ²	100%

5. 세대개요

5-1. 주택

구분	일반	조합	임대	계	전용면적	공급면적	기타공용면적	계약면적
39	76	0	26	102	39.00m ²	52.87m ²	25.94m ²	78.81m ²
59	49	0	17	66	59.00m ²	84.00m ²	39.25m ²	123.25m ²
84	38	240	93	371	84.00m ²	112.00m ²	55.88m ²	167.88m ²
총계	163	240	136	539	39,036.00m ²	52,488.74m ²	25,966.29m ²	78,455.03m ²

5-2. 근린 외 시설

구분	전용면적	공급면적	계약면적
근린생활시설	0.00m ²	0.00m ²	0.00m ²
주민공동시설	0.00m ²	0.00m ²	0.00m ²
총계	0.00m ²	0.00m ²	0.00m ²

6. 사업성분석 추정근거

항목	금액(천원)	비중	비고
현재자산가액	260,700,502		감정평가액 기준 추정
분양수입	513,474,805		일반분양 + 조합분양 + 임대분양
일반분양	156,153,618		
조합분양	300,966,882		
임대분양	56,354,305		
총사업비	330,871,545	100%	
조사측량비	55,192	0.0%	측량, 지질조사, 문화재 조사 등
설계감리비	6,746,666	2.0%	설계비, 감리비
공사비	179,150,575	54.1%	직접공사비, 간접공사비
보상비	38,499,919	11.6%	국공유지 매입비, 현금청산비
정비사업관리비	3,295,937	1.0%	조합운영비, 총회경비 등
제부대경비	103,123,255	31.2%	용역비, 분양경비, 제세공과, 금융비용 등
추정 비례율	70%		(분양수입 - 총사업비) / 현재자산가액
원래 토지 추정 582.7억원 · 현장 토지단가를 공급면적 비율로 배분.			

7. 민감도

대표세대 자산가치 483,674천원 · 분담금 산정기준 39

구분	공사비 -10% 2,053천원	공사비 -5% 2,167천원	공사비 기준 2,281천원	공사비 +5% 2,395천원	공사비 +10% 2,509천원
분양가 -10% 37,554천원	비례율 63% 분담금 383,024천원	비례율 57% 분담금 413,717천원	비례율 50% 분담금 444,410천원	비례율 44% 분담금 475,103천원	비례율 38% 분담금 505,796천원
분양가 -5% 39,640천원	비례율 73% 분담금 335,392천원	비례율 67% 분담금 366,085천원	비례율 60% 분담금 396,778천원	비례율 54% 분담금 427,471천원	비례율 48% 분담금 458,164천원
분양가 기준 41,727천원	비례율 83% 분담금 287,760천원	비례율 76% 분담금 318,453천원	비례율 70% 분담금 349,146천원	비례율 64% 분담금 379,839천원	비례율 57% 분담금 410,532천원
분양가 +5% 43,813천원	비례율 93% 분담금 240,127천원	비례율 86% 분담금 270,821천원	비례율 80% 분담금 301,514천원	비례율 74% 분담금 332,207천원	비례율 67% 분담금 362,900천원
분양가 +10% 45,899천원	비례율 102% 분담금 192,495천원	비례율 96% 분담금 223,188천원	비례율 90% 분담금 253,881천원	비례율 83% 분담금 284,575천원	비례율 77% 분담금 315,268천원

8. 현재자산 추정근거

추정 방식

- 공동주택: 해당 필지의 전용면적 합계를 데이터로 추출한 뒤, 자기거래(유사지가) 사례의 평균금액에 근거하여 자산을 추정합니다.
- 공동주택 외 : 유사용도지역의 최근 거래사례에 근거한 공시가격 보정배율을 추출하여 자산을 추정합니다.

공동주택

#	주소	필지면적	편입면적	공시가격	배율	전용면적합계	단위면적당	현재자산추정가격
1	주소 비공개	953.00m ²	123.27m ²	2,828천원	2.22	6,278.00m ²	6,278천원	773,909천원
2	주소 비공개	6,403.70m ²	696.05m ²	2,220천원	2.19	4,862.00m ²	4,862천원	3,384,056천원
3	주소 비공개	1,919.00m ²	387.19m ²	1,972천원	2.19	4,319.00m ²	4,319천원	1,672,150천원
4	주소 비공개	4,520.80m ²	487.40m ²	1,850천원	2.25	4,163.00m ²	4,163천원	2,028,803천원
5	주소 비공개	468.90m ²	468.90m ²	1,972천원	2.22	4,378.00m ²	4,378천원	2,052,769천원
6	주소 비공개	371.90m ²	371.90m ²	6,978천원	2.20	15,352.00m ²	15,352천원	5,709,260천원
7	주소 비공개	145.60m ²	145.60m ²	6,566천원	2.20	14,445.00m ²	14,445천원	2,103,221천원
8	주소 비공개	235.00m ²	235.00m ²	5,832천원	2.21	12,889.00m ²	12,889천원	3,028,849천원
9	주소 비공개	179.70m ²	179.70m ²	4,653천원	2.21	10,283.00m ²	10,283천원	1,847,878천원
10	주소 비공개	236.50m ²	236.50m ²	1,535천원	2.21	3,392.00m ²	3,392천원	802,291천원
11	주소 비공개	192.30m ²	192.30m ²	5,445천원	2.22	12,088.00m ²	12,088천원	2,324,503천원
12	주소 비공개	166.50m ²	166.50m ²	4,653천원	2.19	10,190.00m ²	10,190천원	1,696,647천원
13	주소 비공개	169.60m ²	169.60m ²	4,653천원	2.19	10,190.00m ²	10,190천원	1,728,236천원
14	주소 비공개	198.00m ²	198.00m ²	5,832천원	2.19	12,772.00m ²	12,772천원	2,528,872천원
15	주소 비공개	224.70m ²	224.70m ²	5,608천원	2.19	12,282.00m ²	12,282천원	2,759,658천원
16	주소 비공개	171.20m ²	171.20m ²	4,238천원	2.19	9,281.00m ²	9,281천원	1,588,945천원
17	주소 비공개	167.00m ²	167.00m ²	4,238천원	2.19	9,281.00m ²	9,281천원	1,549,964천원
18	주소 비공개	161.90m ²	161.90m ²	5,176천원	2.19	11,335.00m ²	11,335천원	1,835,208천원
19	주소 비공개	156.90m ²	156.90m ²	5,176천원	2.19	11,335.00m ²	11,335천원	1,778,531천원
20	주소 비공개	172.40m ²	172.40m ²	5,082천원	2.19	11,130.00m ²	11,130천원	1,918,740천원
21	주소 비공개	167.40m ²	167.40m ²	4,280천원	2.19	9,373.00m ²	9,373천원	1,569,074천원
22	주소 비공개	107.70m ²	101.79m ²	1,535천원	2.19	3,362.00m ²	3,362천원	342,182천원
23	주소 비공개	163.90m ²	163.90m ²	4,280천원	2.19	9,373.00m ²	9,373천원	1,536,267천원
24	주소 비공개	167.00m ²	167.00m ²	5,082천원	2.19	11,130.00m ²	11,130천원	1,858,640천원
25	주소 비공개	194.30m ²	194.30m ²	5,082천원	2.19	11,130.00m ²	11,130천원	2,162,477천원
26	주소 비공개	185.60m ²	185.60m ²	4,066천원	2.19	8,905.00m ²	8,905천원	1,652,683천원
27	주소 비공개	163.10m ²	163.10m ²	5,608천원	2.11	11,833.00m ²	11,833천원	1,929,943천원
28	주소 비공개	244.00m ²	244.00m ²	5,832천원	2.11	12,306.00m ²	12,306천원	3,002,547천원
29	주소 비공개	158.90m ²	158.90m ²	5,229천원	2.20	11,504.00m ²	11,504천원	1,827,954천원
30	주소 비공개	464.90m ²	464.90m ²	9,709천원	2.22	21,554.00m ²	21,554천원	10,020,445천원
31	주소 비공개	1,480.20m ²	1,480.20m ²	8,747천원	2.22	19,418.00m ²	19,418천원	28,743,027천원
32	주소 비공개	571.50m ²	571.50m ²	8,783천원	2.17	19,059.00m ²	19,059천원	10,892,281천원
33	주소 비공개	209.00m ²	209.00m ²	7,396천원	2.22	16,419.00m ²	16,419천원	3,431,596천원
34	주소 비공개	507.10m ²	507.10m ²	1,503천원	2.22	3,337.00m ²	3,337천원	1,692,020천원
35	주소 비공개	199.90m ²	199.90m ²	4,557천원	2.22	10,117.00m ²	10,117천원	2,022,296천원
36	주소 비공개	200.00m ²	200.00m ²	4,557천원	2.22	10,117.00m ²	10,117천원	2,023,308천원

37	주소 비공개	199.90m ²	199.90m ²	4,557천원	2.22	10,117.00m ²	10,117천원	2,022,296천원
38	주소 비공개	308.10m ²	308.10m ²	5,977천원	2.22	13,269.00m ²	13,269천원	4,088,160천원
39	주소 비공개	219.00m ²	219.00m ²	5,504천원	2.22	12,219.00m ²	12,219천원	2,675,935천원
40	주소 비공개	221.20m ²	221.20m ²	5,504천원	2.22	12,219.00m ²	12,219천원	2,702,816천원
41	주소 비공개	132.40m ²	132.40m ²	4,313천원	2.22	9,575.00m ²	9,575천원	1,267,711천원
42	주소 비공개	245.00m ²	245.00m ²	5,504천원	2.22	12,219.00m ²	12,219천원	2,993,626천원
43	주소 비공개	245.20m ²	245.20m ²	5,465천원	2.22	12,132.00m ²	12,132천원	2,974,840천원
44	주소 비공개	245.80m ²	245.80m ²	5,465천원	2.22	12,132.00m ²	12,132천원	2,982,119천원
45	주소 비공개	311.30m ²	311.30m ²	7,616천원	2.20	16,755.00m ²	16,755천원	5,215,894천원
46	주소 비공개	172.50m ²	172.50m ²	4,557천원	2.22	10,117.00m ²	10,117천원	1,745,103천원
47	주소 비공개	172.50m ²	172.50m ²	4,557천원	2.22	10,117.00m ²	10,117천원	1,745,103천원
48	주소 비공개	565.80m ²	565.80m ²	8,932천원	2.22	19,829.00m ²	19,829천원	11,219,271천원
49	주소 비공개	563.20m ²	563.20m ²	8,932천원	2.22	19,829.00m ²	19,829천원	11,167,715천원
50	주소 비공개	172.60m ²	172.60m ²	4,557천원	2.22	10,117.00m ²	10,117천원	1,746,115천원
51	주소 비공개	2.00m ²	2.00m ²	2,193천원	2.22	4,868.00m ²	4,869천원	9,737천원
52	주소 비공개	218.10m ²	218.10m ²	5,103천원	2.22	11,329.00m ²	11,329천원	2,470,781천원
53	주소 비공개	135.70m ²	135.70m ²	5,410천원	2.22	12,010.00m ²	12,010천원	1,629,784천원

8. 현재자산 추정근거 (계속)

공동주택 외

#	주소	필지면적	편입면적	공시가격	전용면적	계약금액/전용면적	현재자산추정가격
1	주소 비공개	388.80m ²	388.80m ²	5,608천원	733.00m ²	10,930천원	8,012,046천원
2	주소 비공개	158.80m ²	158.80m ²	5,229천원	528.00m ²	9,534천원	5,033,842천원
3	주소 비공개	318.30m ²	318.30m ²	5,229천원	509.00m ²	9,030천원	4,596,104천원
4	주소 비공개	388.80m ²	388.80m ²	5,608천원	603.00m ²	10,561천원	6,368,504천원
5	주소 비공개	179.80m ²	179.80m ²	4,653천원	310.00m ²	9,030천원	2,799,199천원
6	주소 비공개	225.50m ²	225.50m ²	5,445천원	431.00m ²	9,030천원	3,891,789천원
7	주소 비공개	165.50m ²	165.50m ²	4,653천원	276.00m ²	10,561천원	2,914,937천원
8	주소 비공개	188.70m ²	188.70m ²	5,445천원	295.00m ²	9,030천원	2,663,754천원
9	주소 비공개	600.00m ²	600.00m ²	5,737천원	1,299.00m ²	8,602천원	11,174,184천원
10	주소 비공개	251.50m ²	251.50m ²	7,396천원	485.00m ²	9,534천원	4,623,889천원
11	주소 비공개	199.90m ²	199.90m ²	4,557천원	359.00m ²	9,534천원	3,422,631천원
12	주소 비공개	195.80m ²	195.80m ²	4,557천원	330.00m ²	9,030천원	2,979,792천원
13	주소 비공개	200.80m ²	200.80m ²	4,557천원	320.00m ²	9,030천원	2,889,495천원
14	주소 비공개	198.30m ²	198.30m ²	4,557천원	325.00m ²	9,030천원	2,934,644천원
15	주소 비공개	208.70m ²	208.70m ²	5,504천원	332.00m ²	9,030천원	2,997,851천원
16	주소 비공개	245.60m ²	245.60m ²	5,465천원	455.00m ²	9,030천원	4,108,501천원
17	주소 비공개	172.70m ²	172.70m ²	4,557천원	546.00m ²	9,030천원	4,930,201천원
18	주소 비공개	198.30m ²	198.30m ²	5,103천원	873.00m ²	9,030천원	7,882,905천원

9. 분양수입 추정근거

공공 제공건축물 시나리오(unknown). 토지 환산면적은 물리적 대지 차감에 사용하지 않습니다.

공공시설 토지 원장: 총계 0m² (도로 0m² · 공원 0m²) · 순대지(획지) 18,907.6m² · 가정 통계 미산출 · 토지차감 미반영 가정 · 국공유지 유상취득 가정.

- 분양수입 개요

구분		분양수입	비고
아파트	일반	156,153,618천원	분양 평균단가 39,146천원
	조합	300,966,882천원	
	임대	56,354,305천원	
	소계	513,474,805천원	
근린생활시설	일반	0천원	분양 평균단가 0천원
	조합	0천원	
	임대	0천원	
	소계	0천원	
총계		513,474,805천원	

- 분양 수입 세부 항목

구분	타입	세대수/호수	전용면적	공급면적	일반분양가	조합분양가	양도분양가	분양수입
주거	39	102	39.00m ²	52.87m ²	687,927천원	687,927천원	61,467천원	53,880,611천원
	59	66	59.00m ²	84.00m ²	1,147,307천원	1,147,307천원	95,693천원	57,844,828천원
	84	371	84.00m ²	112.00m ²	1,254,029천원	1,254,029천원	571,284천원	401,749,366천원
총계		539	39,036.00m ²	52,488.74m ²	156,153,618- 천원	300,966,882- 천원	56,354,305- 천원	513,474,805- 천원

10. 사업비 추정근거

10-1. 사업비 개요

구분	금액(천원)	비율	비고
조사 측량비	55,192	0.0%	
설계감리비	6,746,666	2.0%	
공사비	179,150,575	54.1%	
보상비	38,499,919	11.6%	
관리비	3,295,937	1.0%	
부대경비	103,123,255	31.2%	
총계	330,871,545천원	100%	

10-2. 사업비 세부항목

조사 측량비 55,192천원			
항목	비용(천원)	비중	산출근거
경계측량비	11,411	20.7%	11,411 천원
지질조사비	40,000	72.5%	40,000 천원
문화재조사비	3,781	6.9%	사업대상지면적 18,906.03 m ² × 조사비 단가 0 천원
기타	0	0.0%	0 천원
합계	55,192		

설계감리비 6,746,666천원			
항목	비용(천원)	비중	산출근거
설계비	3,138,201	46.5%	78,455.03 m ² × 설계비 단가 40 천원
감리비	3,007,054	44.6%	174,321,974 천원 × 요율 2.3 %
전기	601,411	8.9%	174,321,974 천원 × 요율 2.3 %
기타	0	0.0%	0 천원
계	6,746,666		

공사비 179,150,575천원			
항목	비용(천원)	비중	산출근거
직접공사비	119,726,816	66.8%	공사면적 52,488.74 m ² × 공사비 단가 2,281 천원
지하층 공사비	41,442,193	23.1%	공사면적 25,966.29 m ² × 공사비 단가 1,596 천원
소계	161,169,009		
토지관련 공사비	4,828,601	2.7%	18,906.03 m ² × 단가 255 천원
기타	0	0.0%	0 천원
소계	4,828,601		
간접공사비	9,714,749	5.4%	28,572.79 m ² × 철거비 단가 340 천원
정비기반시설 설치공사비	0	0.0%	도로 0 m ² × 공사비 단가 167 천원
	0	0.0%	공원 0 m ² × 공사비 단가 101 천원
	0	0.0%	녹지 0 m ² × 공사비 단가 85 천원
지장물 이설비	499,119	0.3%	18,906.03 m ² × 단가 26 천원

미술장식품 설치비	118,467	0.1%	52,488.74 m ² × 표준건축비 2,257 천원 × 요율 0.10 %
인입공사비	2,353,651	1.3%	78,455.03 m ² × 단가 30 천원
단지외부공사비	466,979	0.3%	18,906.03 m ² × 단가 25 천원
기타	0	0.0%	0 천원
소계	13,152,966		
계	179,150,575		

보상비			38,499,919천원
항목	비용(천원)	비중	산출근거
국공유지 매입비	5,491,984	14.3%	2,670 m ² × 단가 2,057 천원
건축물	0	0.0%	0 m ² × 단가 0 천원
기타	0	0.0%	0 천원
소계	5,491,984		
청산대상자 청산금	26,070,050	67.7%	260,700,503 천원 × 청산자산 비율 10.0 %
이주 및 손실 보상비	1,980,000	5.1%	세입자 영업점포수 99 세대 × 평균보상비 20,000 천원
주거이전비	1,652,628	4.3%	소유자 123 세대 × 단가 13,436 천원
	3,305,256	8.6%	세입자 123 세대 × 단가 26,872 천원
기타	0	0.0%	0 천원
소계	6,937,884		
계	38,499,919		

관리비			3,295,937천원
항목	비용(천원)	비중	산출근거
추진위원회 운영비	240,000	7.3%	12 개월 × 월 운용비용 20,000 천원
조합운영비	2,160,000	65.5%	108 개월 × 월 운용비용 20,000 천원
총회경비	500,000	15.2%	10 회 × 회당 비용 50,000 천원
신탁등기비용	49,200	1.5%	246 명 × 단가 200 천원
소송비용	256,737	7.8%	513,474,805 천원 × 현금청산자 비율 10.0 % × 비율 0.5 %
회계감사비/세무대행수수료	30,000	0.9%	가장기간 60 개월 × 월 가장·세무비 500 천원 (기본 월 500천원은 기획 검토에 따른 사전검토 예산, 실제 계약에 따라 조정)
회계감사	60,000	1.8%	감사 횟수 3 회 × 회당 감사비 20,000 천원 (기본 3회·회당 2천만원은 예산 가정이며 법정 의무 횟수·요율이 아님)
기타	0	0.0%	0 천원
합계	3,295,937		

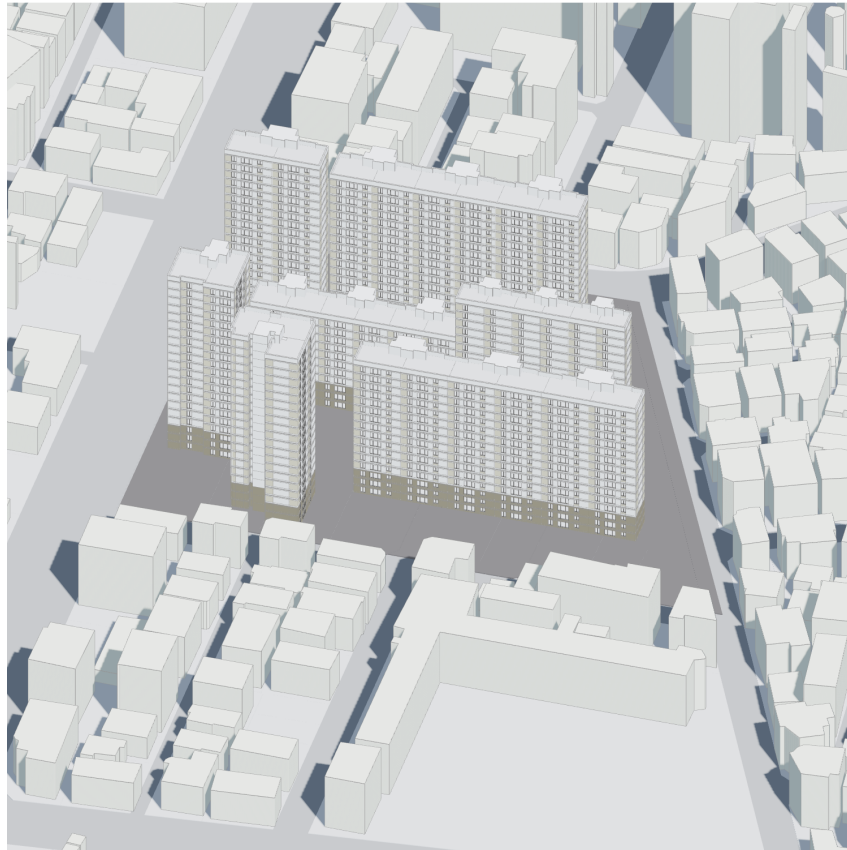
부대경비			103,123,255천원
항목	비용(천원)	비중	산출근거
외주용역비	644,225	0.6%	644,225 천원
정비사업 전문관리 용역비	1,726,011	1.7%	78,455.03 m ² × 단가 22 천원
교통영향평가 용역비	250,000	0.2%	250,000 천원
환경/재해영향평가 용역비	450,000	0.4%	450,000 천원
정비계획변경 용역비	132,342	0.1%	18,906.03 m ² × 단가 7 천원
정비기반시설 설계용역비	0	0.0%	0 m ² × 단가 5 천원
안전진단용역비	300,000	0.3%	300,000 천원

친환경관련 용역비	200,000	0.2%	200,000 천원
이주관리 및 명도업무 등 용역비	738,000	0.7%	246 세대 × 단가 3,000 천원
기타	0	0.0%	0 천원
소계	4,440,578		
판매비	120,000	0.1%	12 개월 × 월 임차료 10,000 천원
M/H건립비 및 철거비	1,200,000	1.2%	1,200 m ² × 단가 1,000 천원
판매관리비(분양현장 운영비)	120,000	0.1%	12 개월 × 월 임차료 10,000 천원
분양대행수수료	815,000	0.8%	주거 163 세대 × 단가 5,000 천원
	0	0.0%	상가 0 천원 × 비율 2.00 %
광고/홍보비	1,093,075	1.1%	156,153,618 천원 × 비율 0.70 %
기타	0	0.0%	0 천원
소계	3,348,075		
각종 부담금	551,980	0.5%	23,915.95 m ² × 표준건축비 1,154 천원 × 부과율 4 % × 경감율 50 %
학교용지부담금	1,249,229	1.2%	156,153,618 천원 × 적용비율 0.80 %
상수도공사비	176,580	0.2%	539 세대 × 지자체 고시단가 327 천원 + 시설분담금 327 천원
하수도부담금	421,196	0.4%	539 세대 × 0.2 m ² /인 × 4 인 × 고시단가 1,056 천원
지역난방/가스 부담금	53,900	0.1%	539 세대 × 단가 100 천원
초과이익환수금, 과밀부담금	0	0.0%	0 인 × 추정 부담금 50,000 천원
기타	0	0.0%	0 천원
소계	2,452,885		
제세 공과금	5,948,712	5.8%	설계+공사비합계 185,897,241 천원 × 세율 3.20 %
채권매입비	11,711	0.0%	공동주택 11,711 천원 + 기타시설 0 천원
재산세	285,583	0.3%	국공유지 5,491,984 천원 × 연간 추정세율 0.80 % × 보유기간 78 개월 ÷ 12
	1,877,044	1.8%	현금청산 26,070,050 천원 × 연간 추정세율 0.80 % × 보유기간 108 개월 ÷ 12
기타	0	0.0%	0 천원
소계	8,123,049		
금융 비용	247,053	0.2%	2,823,464 천원 × 일반 조달비율 100.0 % × 연 이자율 3.50 % × 대여기간 30 개월 ÷ 12 × 평균잔액 비율 100.0 %
조합원이주비 등 대여금 이자	45,622,588	44.2%	260,700,502 천원 × 연 이자율 5.00 % × 대여기간 60 개월 ÷ 12 × 평균잔액 비율 100.0 % × LTV 70.0 %
HUG 초기사업비 대여금 이자	0	0.0%	2,823,464 천원 × HUG 조달비율 0.0 % (초기 원금을 일반·HUG로 나눠 중복 차입을 제외. 기본은 일반100%, HUG 자격·한도 확인 후 조정) × 연 이자율 2.20 % × 대여기간 15 개월 ÷ 12 × 평균잔액 비율 100.0 %
HUG 본 사업비 대여금 이자	8,380,216	8.1%	179,150,575 천원 × 연 이자율 2.20 % × 대여기간 45 개월 ÷ 12 × 평균잔액 비율 56.7 % (기본 56.7%는 공사기간 균등 집행과 준공 후 잔액 유지 가정이며 실제 차입계획에 따라 조정)
기타	0	0.0%	0 천원
소계	54,249,857		
예비비	4,835,070	4.7%	161,169,009 천원 × 이자율 3.0 %
사업시행 수수료	12,836,870	12.4%	513,474,805 천원 × 이자율 2.5 %
신탁 수수료	12,836,870	12.4%	513,474,805 천원 × 이자율 2.50 %
계	103,123,255		

(별첨)

설계 이미지

- 조감도



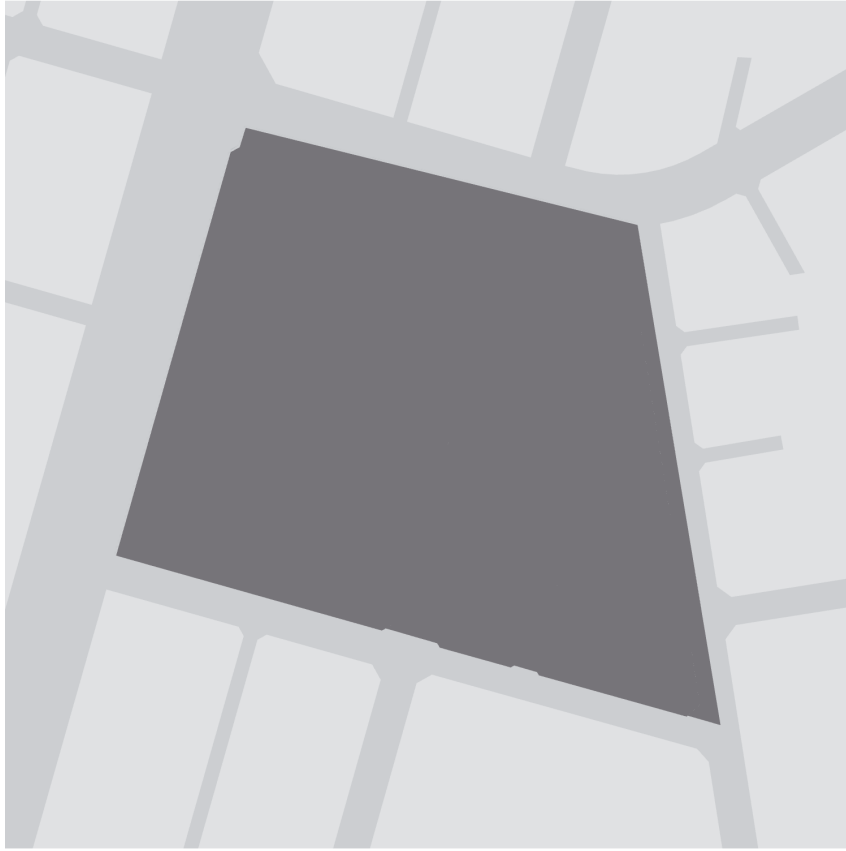
- 배치도



(별첨)

설계 이미지

- 지상주차 배치도



- 지하주차 배치도

