

수지분석 리포트

프로젝트 대현 — 서대문구 · 대지 330㎡

청년형 12세대 + 신혼·신생아 I 형 8세대 혼합, 공공임대 용적률 완화(120%) 적용. 1차 감정(매매예정금액) 기준 수지와 2차 감정 시나리오, 자기자본 소요를 정리했습니다.

20세대

청년 12 · 신혼 8

42.7억

총사업비 (금융비 1.3억 포함)

47.5억

1차 감정 · 매매예정금액

+4.8억

순이익 · 수익률 11.2%

01 · 결론 먼저

기본 시나리오에서 사업이 성립합니다. 1차 감정이 기준 순이익 4.8억(11.2%). 토지확보지원금(신택+조기약정 80%)으로 최대 자기자본 소요는 4.9억에 그칩니다.

공사비 +20%·매입단가 -10%가 겹치면 순이익이 거의 사라 집니다. 건적 확정 전에는 공사비 ㎡당 300만원 가정을 신뢰하지 마세요. 2차 감정 특례(최대 +26.5%)는 상방이지 기본이 아닙니다.

02 · 시나리오 3안

구분	매매대금	총사업비	순이익	수익률	전제
보수	42.8억	45.6억	-2.8억	-6.2%	2차 감정 -10% · 공사비 +10% · 준공 6개월 지연
기본	47.5억	42.7억	+4.8억	11.2%	1차 감정 = 최종 · 건적 유지 · 정상 준공
특례 최대	60.1억	42.7억	+17.4억	40.7%	수도권 규제지역 2차 감정 110% × 원가법 가산 15%

시나리오별 순이익 (억원)

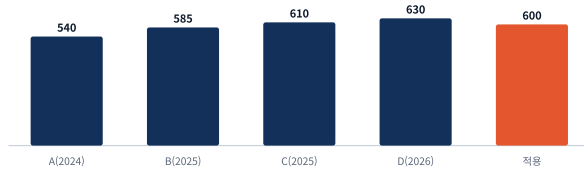


전제·산식은 첨부 엑셀 모델(8시트)에서 확인·수정할 수 있습니다. 감정평가는 LH·감정평가사협회가 각 1개씩 선정한 2개 법인이 수행하며 이 리포트는 감정 평가가 아닙니다.

03 · 입지·시세 근거

구분	내용
용도지역	제2종일반주거 · 법정 200% → 공공임대 완화 240%
대중교통	지하철역 도보 7분(약 480m) · 버스 3개 노선
교육	대학 정문 500m 이내 — 가점 대상
생활편의	대형마트 600m · 병원 300m · 공원 250m
주거환경	노후주거지정비 지원사업지 인접 · 정비구역 밖 — 매입 제외 사유 없음
현황	기존 건물 1985년 준공 2층 주택(철거 예정) · 도로 접면 6m

인근 신축 다세대 LH 매입 사례 · 연면적 m²당 매입단가(만원)

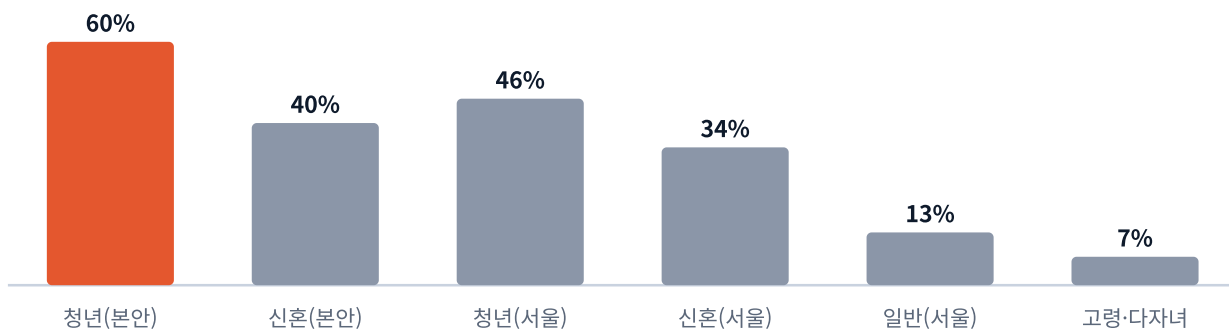


사례 A~D는 공개된 매입 실적을 가공한 가상값입니다. 적용 단가 600만원/m²는 사례 평균과 대학 인근 가점을 감안한 보수 추정입니다.

04 · 세대 프로그램

유형	전용면적	세대수	전용합계	공고 기준(5차)	비고
청년형	24m ²	12	288m ²	19~60m ² · 실사용 22~25m ² 권장 · 방 1개 이상	대학 500m — 주차 0.3대 완화 가능
신혼·신생아 I형	36m ²	8	288m ²	36~85m ² · 방 2개 이상	수도권 다가구 제외 → 다세대
합계	—	20	576m ²	연면적 792m ² · 전용률 75% · 커뮤니티 의무 없음 (50세대 미만)	주차 8대(완화) / 10대(법정)

세대 구성 · 서울 5차 공고 목표 대비 (유형별 비중 %)



서울 5차 공고 목표 15,561호 중 청년 7,157(46%) — 청년형 중심 구성이 매입 물량과 정합합니다.

05 · 사업비 명세 (원)

항목	금액	비중	산식·근거
토지 취득가	1,300,000,000	30.4%	가상 · m ² 당 약 394만
토지 취득세(감면)	50,830,000	1.2%	4.6% × (1-15%) 매입약정 체결자 경감
등기·법무·중개	15,600,000	0.4%	1.2%
건축 공사비	2,376,000,000	55.6%	792m ² × 300만원 — 견적 확정 필요
설계·감리	142,560,000	3.3%	공사비 6%
인허가·부담금·기타	71,280,000	1.7%	공사비 3%
건물 취득세(원시취득·감면)	63,819,360	1.5%	3.16% × (1-15%)
컨설팅·사전심의	2,777,500	0.1%	선불 + 성공수당
금융비용(이자)	125,125,000	2.9%	차입 9.1억 × 5.5% · 분기 계산
예비비	124,438,000	2.9%	소계 3%
총사업비	4,272,000,000	100%	세대당 2.14억 · m ² 당 539만

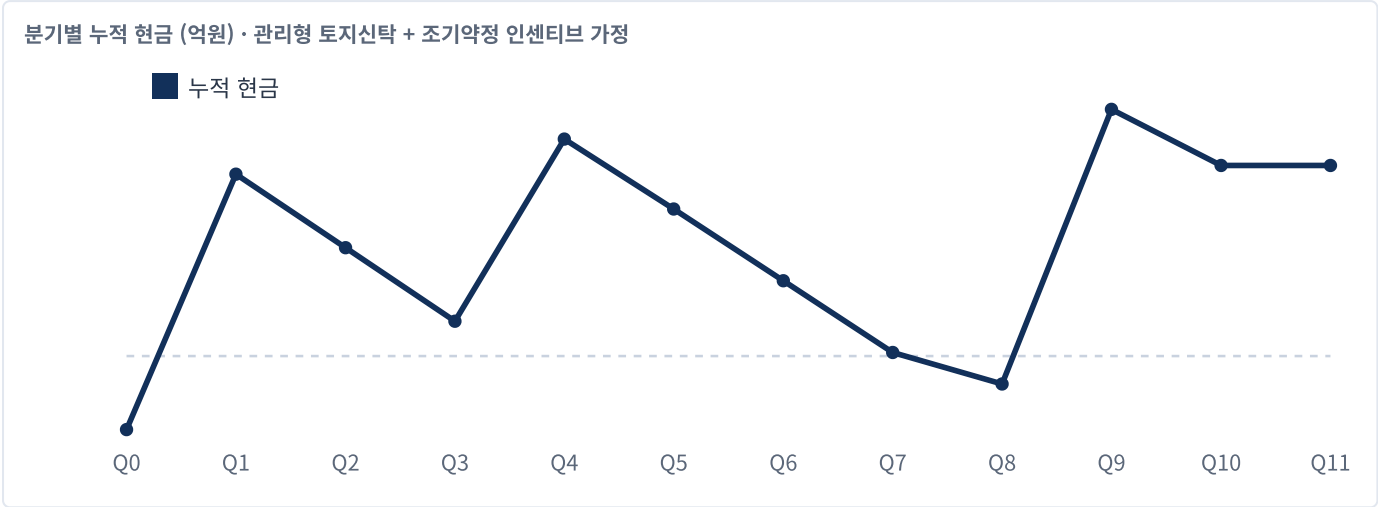


매입대금 — 두 번의 감정

항목	금액	1차 대비
1차 감정 = 매매예정금액	47.5억	100%
토지분(40%)	19.0억	—
2차 감정 하한	42.8억	90%
2차 감정 상한(거래사례)	52.3억	110%
규제지역 특례 최대	60.1억	126.5%

110% × 원가법 초과분 가산 15%('26 접수·'27 이전 착공) = 126.5%. 비규제지역은 ±10%만.

06 · 자금 흐름 — 언제 얼마가 들어오고 나가는지



시점	수입	금액	조건
Q1 약정 체결	토지확보지원금	15.2억	토지분 1차 감정가 19.0억 × 80% (신탁 60% + 조기약정 +20%p)
Q4 골조 완료	매입약정금	13.3억	1차 감정가 × 60%(신탁) - 기지급분 · 2단계 점검 후
Q9 준공·매매계약	계약금	14.3억	최종금액 × 90%(신탁) - 기지급분
Q10 5단계 점검	잔금	4.8억	최종 매매대금 잔액 · 소유권 이전
합계	—	47.5억	최대 자기자본 소요 4.9억(Q0) · 차입 9.1억은 Q10 상환

기한 3개
약정 후 3개월 내 토지소유권 확보 → 6개월 내 인허가 → 2개월 내 착공. 지원금 수령 후 4개월 내 인허가 미완 시 연 5% 지연이자.

Q8에 -1.6억
공사비 마지막 분기와 준공 직전이 겹치는 구간. 계약금 수령 전 2~3개월의 운전자금을 자기자본 또는 HUG 보증 대출로 확보해야 합니다.

07 · 민감도 — 무엇이 수익을 흔드나

순이익(억원) · 행: 2차 감정 변동 · 열: 공사비 변동 · 초록 = 양수, 붉은 = 손실

	-10%	-5%	기본	+5%	+10%	+15%	+20%
-10%	+2.4	+1.2	+0.0	-1.1	-2.3	-3.5	-4.7
-5%	+4.8	+3.6	+2.4	+1.2	+0.0	-1.1	-2.3
기본	+7.2	+6.0	+4.8	+3.6	+2.4	+1.2	+0.0
+5%	+9.6	+8.4	+7.2	+6.0	+4.8	+3.6	+2.4
+10%	+11.9	+10.7	+9.6	+8.4	+7.2	+6.0	+4.8
+15%	+14.3	+13.1	+11.9	+10.7	+9.5	+8.4	+7.2
+26.5%	+19.8	+18.6	+17.4	+16.2	+15.0	+13.8	+12.6

읽는 법
기본칸(4.8억)에서 공사비 +10%면 2.4억, +20%면 0으로 떨어 집니다. 매입단가 -10%(2차 감정 하한)에 공사비 +10%가 겹 치면 -2.4억. **공사비 통제가 수익의 절반을 결정합니다.**

상방
규제지역 특례가 적용되면 공사비 +20%에서도 10.9억이 남습 니다. 단 '26 접수·'27 이전 착공 조건이라 일정이 곧 수익입니 다.

08 · 다음 결정에 필요한 확인 항목

- ☐ 시공 견적 2곳 이상 — m²당 300만원 가정 검증 (수익의 절반)
- ☐ 탁상감정 요청 — 적용 단가 600만원/m²의 현실성
- ☐ 대학 정문 500m 실측 — 가점 및 주차 완화 근거
- ☐ 정비구역·개발예정지구 해당 여부 — 관할 구청 (매입 제외 사유)
- ☐ 토지 권리 — 필지수 75%+면적 과반 동의 확보 경로, 통과 후 4개월 내 100%
- ☐ 규제지역 여부 — 약정 체결 시점 기준, 특례 적용의 전제
- ☐ 설계 파트너·예산 — 입지심의 통과 후 1개월 내 일반공고 접수

작성	검수	기준
모두의 공공개발 검토팀	대표 정인희	LH 서울 2026-5차 공고 · 2026.09.17

이 리포트는 공공 공개자료 기반 추정이며 매입가 확정·심의 결과·감정평가를 대신하지 않습니다. 수치는 가상 사업의 예시입니다.