

[별지서식 제1호] (세칙 제4조제1항, 제24조제1항, 제34조제1항 관련) <개폐정리 2018. 3.26><개정 2018. 8.10>

도시재생 기금 금융지원 신청서

000부동산투자회사의 0000소재 도시재생뉴딜리츠 사업에 대하여 주택 도시기금 금융지원을 신청합니다. 또한, 본 신청서를 작성 또는 제출함이 금융지원 승인을 전제로 하여 이루어지는 것이 아님을 충분히 인지하고 있고, 이에 관하여 일체의 이의를 제기하지 않을 것임을 확약합니다.

접수번호 : 2015A-00호 (번호생성 방법 : 해당년도 + A + 당해연도 신청 순번)

| 신 청 인 | | 사 업 제 안 자 | | |
|----------------|---------------|---------------|---------------------------------------|---------|
| 상 호 | 상 호 | | | |
| 주 소 | 주 소 | | | |
| 대 표 자 (인) | 대 표 자 (인) | | | |
| 본사사업자 등록번호 | 본사사업자 등록번호 | | | |
| 대 상 사 업 명 | | 건축규모 | 연면적 〇〇〇m ² (〇개동, 최고〇〇층) | |
| 총 사 업 비 | 일금 | 원 W | | |
| 지원 신청 금액 | 출 자 | 일금 | 원 W | |
| | 투 자 | 일금 | 원 W | |
| | 용 자 | 일금 | 원 W | |
| | 계 | 일금 | 원 W | |
| 지원 신청 기간 | 출 자 | 년 월 일 | 일부터 | 년 월 일까지 |
| | 투 자 | 년 월 일 | 일부터 | 년 월 일까지 |
| | 용 자 | 년 월 일 | 일부터 | 년 월 일까지 |
| 사업계획승인(예정)일 | 년 월 일 | 준 공(예정) 일 | 년 월 일 | |
| 착 공(예정) 일 | 년 월 일 | 사 용 승 인(예정) 일 | 년 월 일 | |
| 신 청 일 | 년 월 일 | | | |

주택도시기금 수탁기관 주택도시보증공사 귀중

개인정보 수집·이용·제공 동의서

[주택도시기금 수탁기관 주택도시보증공사] 귀중

본인은 000부동산투자회사의 000소재 도시재생뉴딜리츠 사업에 대하여 주택도시기금 금융지원신청(사업제안)을 함에 있어서, 「개인정보 보호법」 제17조제1항제1호 및 제24조제1항제1호에 따라 기금 금융지원 수탁기관 주택도시보증공사가 아래와 같이 본인의 개인정보를 수집·이용함을 설명·안내 받았으며, 동 정보를 제공하는 것에 동의합니다.

※ 아래의 사항을 반드시 읽고 []에는 √ 표시를 합니다.

| 가. 개인정보 수집·이용에 관한 설명·안내 | |
|-------------------------|---|
| 개인정보 수집·이용 설명·안내 | 개인정보 보호법 제15조제1항제4호에 의거하여 본인의 개인정보를 수집·이용함을 설명·안내받았습니다. |
| 고유식별정보 처리 설명·안내 | 개인정보 보호법 제24조제1항제1호 및 제2호에 의거하여 본인의 고유식별정보를 처리함을 설명·안내받았습니다. ※ 고유식별정보 : 주민등록번호, 여권번호, 외국인등록번호, 운전면허번호 |
| 나. 개인정보 제공에 관한 동의 | |
| 제공받는 자 | 기금 금융지원 수탁기관 주택도시보증공사 |
| 제공받는 자의 이용목적 | 본인이 기금 금융지원 신청인 또는 사업제안자로서 신청한 도시재생뉴딜리츠 기금 금융지원과 관련된 심사에 활용 |
| 제공하는 개인정보 항목 | 주소, 성명, 주민등록번호 |
| 제공받는 자의 개인정보 보유·이용기간 | 개인정보 제공 동의일로부터 개인정보의 보유·이용 목적을 달성할 때까지 |
| 개인정보 제공 동의 | 위 목적의 달성을 위하여 귀사에 본인의 개인정보를 제공하는 것에 동의합니다. 동의함 [] |
| 다. 동의 거부 및 동의 거부 시 불이익 | |
| 동의 거부 및 동의 거부 시 불이익 | 귀하는 위 사항에 대한 동의를 거부할 수 있습니다. 다만, 동 정보는 도시재생뉴딜리츠 기금 금융지원 심사업무 처리에 필수적 정보이므로 동의 거부 시 도시재생뉴딜리츠 기금 금융지원 업무 관련 심사가 불가합니다. 확인함 [] |

년 월 일

확인 및 동의자 (서명 또는 날인)

[별지서식 제2호] (세칙 제4조제1항, 제24조제1항, 제34조제1항 관련) <개정 2018. 8.10>

도시재생뉴딜리츠 사업제안서

I. 기금 금융지원 신청 개요

1. 신청인 및 사업제안자 현황

| 구 분 | | 내 용 | 비 고 |
|-------|-------|-----|-----|
| 신청인 | 신청인명 | | |
| | 소재지 | | |
| | 대표자 | | |
| | 담당자 | | |
| | 법인번호 | | |
| | 사업자번호 | | |
| | 연락처 | | |
| | 특이사항 | | |
| 사업제안자 | 신청인명 | | |
| | 소재지 | | |
| | 대표자 | | |
| | 담당자 | | |
| | 법인번호 | | |
| | 사업자번호 | | |
| | 연락처 | | |
| | 특이사항 | | |

2. 신청 내용요약

| 구 분 | | 내 용 | 비 고 |
|------|------------|--------------------------------|-----|
| 자금용도 | | | |
| 출자 | 금액(원) | | |
| | 예정일 / 기간 | | |
| | 배당률 / 배당주기 | | |
| 투자 | 금액(원) | | |
| | 예정일 / 기간 | | |
| | 투자종류 / 이자율 | 전환사채, 신주인수권부사채, 후순위채 / 연 0.00% | |
| 융자 | 금액(원) | | |
| | 예정일 / 기간 | | |
| | 상환방법 | | |
| | 이자율 | 연 0.00% | |

3. 예상 추진일정

| 진행사항 | | 추진일정 | 비 고 |
|-------------|------|----------------------------|-----|
| 리츠 발기설립 | | | |
| 리츠 영업인가 | | | |
| 부동산 매입 | | | |
| 착공 / 준공 | | | |
| 건설기간(개월) | | | |
| 주거시설 | 임대기간 | 00.00.00 ~ 00.00.00 (00개월) | |
| | 분양 | 00.00.00 | |
| 업무시설 | 임대기간 | 00.00.00 ~ 00.00.00 (00개월) | |
| | 분양 | 00.00.00 | |
| 판매시설 | 임대기간 | 00.00.00 ~ 00.00.00 (00개월) | |
| | 분양 | 00.00.00 | |
| 숙박시설 | 임대기간 | 00.00.00 ~ 00.00.00 (00개월) | |
| | 분양 | 00.00.00 | |
| 문화·집회 시설 | 임대기간 | 00.00.00 ~ 00.00.00 (00개월) | |
| | 분양 | 00.00.00 | |
| 기타사항 | | | |

II. 사업개요 및 시설 현황

1. 사업개요

| 구 분 | | 내 용 | 비 고 |
|--------|-----------------------|-------------|-----|
| 사 업 명 | | | |
| 소 재 지 | | | |
| 부지개요 | 대지면적(m ²) | | |
| | 지역/지구 | | |
| 건축개요 | 연면적(m ²) | 시설유형별 구분 작성 | |
| | 건폐율(%) | | |
| | 용적률(%) | | |
| | 건축규모 | | |
| | 주용도 | | |
| | 주차대수 | | |
| 시공자 | | | |
| 자산관리회사 | | | |
| 기타사항 | | | |

| 사업장 전경 | |
|-------------|---------|
| 사진 삽입 | 사진 삽입 |
| 사업장 전경 | 사업장 위치도 |
| 사진 또는 그림 삽입 | 그림 삽입 |

2. 시설(임대, 분양) 현황

| 구 분 | 층 | 용도 | 분양/임대 | 전용면적(m ²) | 호수/세대수 | 비 고 | |
|-------|-------|----|-------|-----------------------|--------|-----|--|
| 건물1 | 7층 | | | | | | |
| | 6층 | | | | | | |
| | 5층 | | | | | | |
| | 4층 | | | | | | |
| | 3층 | | | | | | |
| | 2층 | | | | | | |
| | 1층 | | | | | | |
| | 지상층 계 | | | | | | |
| | 지하 1층 | | | | | | |
| | 지하 2층 | | | | | | |
| | 지하 3층 | | | | | | |
| | 지하층 계 | | | | | | |
| 건물1 계 | | | | | | | |
| 건물2 | 3층 | | | | | | |
| | 2층 | | | | | | |
| | 1층 | | | | | | |
| | 지상층 계 | | | | | | |
| | 지하 1층 | | | | | | |
| | 지하 2층 | | | | | | |
| | 지하 3층 | | | | | | |
| | 지하층 계 | | | | | | |
| 건물2 계 | | | | | | | |
| 건물3 | 3층 | | | | | | |
| | 2층 | | | | | | |
| | 1층 | | | | | | |
| | 지상층 계 | | | | | | |
| | 지하 1층 | | | | | | |
| | 지하 2층 | | | | | | |
| | 지하 3층 | | | | | | |
| | 지하층 계 | | | | | | |
| 건물3 계 | | | | | | | |
| 총 계 | | | | | | | |

Ⅲ. 시장분석

1. 입지여건

가. 공통

| 구 분 | | 분석내용 | 비 고 |
|--------|----------|--|-----|
| 인구·가구 | 지역인구 | 사업지 소재 시·군(광역시 이상은 자치구 기준)별 총 인구조사에서 공표된 자료중 최근 3개년 인구평균 조사 ※ 자료원천 : 국가통계포털(http://www.kosis.kr) 홈페이지 - 주제별통계 - 인구,가구 - 주민등록인구현황 | |
| | 직장인구 | 사업지 1.5km 반경 내 소상공인 상권정보시스템 상 직장인구수 기준 ※ 자료원천 : 소상공인 상권정보시스템(http://sg.sbiz.or.kr/) 상권분석- 상세분석 - 인구분석 - 직업직종 | |
| | 가구수증가율 | 직전 3개년간 사업지 소재 시·군(광역시 이상은 자치구 기준)의 주민등록세대수 연간증감률의 합 / 3 으로 산출 * 자료원천 : 국가통계포털(http://www.kosis.kr) 홈페이지 - 국내·국제통계 - 주제별통계 - 인구·가구 - 주민등록인구통계 - 시군구별주민등록세대(분석 → ‘분석종류 : 증감율, 비교기준 : 전년비’) | |
| | 주택보급률 | 당해 사업지 소재 시·군(광역시 이상은 자치구 기준)의 주택보급률로 산출하되, “시·군” 단위의 주택보급률 자료가 없는 경우에는 “도” 단위 보급률 적용(공표된 자료 중 최근 주택보급률) * 자료원천 : ‘각 지방자치단체(광역시도)홈페이지 - 통계연보 등’ 또는 ‘국토교통부 자료’ | |
| 교통환경여건 | | 사업장 반경 km 이내 지하철 또는 6차선이상 도로 ◦ 지하철역 : ◦ 6차선 이상 도로 여부 : | |
| 지역경제 | 사업체수 | 당해 사업지 소재 시·군(광역시 이상은 자치구 기준)의 100인 이상 사업체 수 - 각 시군구청 통계연보 또는 중앙행정 각부의 통계자료 참조하여 작성 | |
| | 1인당 소득수준 | 신청 접수일 현재 직전 년도의 사업지 소재 시·도의 “행정구역(시도)별 1인당 지역총소득”을 산출하여 평가 ※ 자료원천 : 국가통계포털(http://www.kosis.kr) 국내·국제통계 - 주제별통계 - 국민계정·지역계정·국가자산(국부) - 지역소득 (2010년 기준) - 행정구역(시도)별 1인당 지역총소득 | |

나. 시설별 입지여건

| 구 분 | | 분석내용 | 비 고 |
|------|--------|--|-----|
| 주거시설 | 주거편의여건 | 사업장 반경 1km 이내 주거편의시설 수 ◦ 백화점(대형할인점 포함) : ◦ 종합병원 : ◦ 관공서 : ◦ 학교 : ◦ 공원 : | |
| | 단지규모 | 연면적, 건물 동수, 예정 세대수 등 | |
| | 전세가상승률 | 접수일 현재 사업지 소재 “시·군(광역시 이상은 자치구 기준)의 최근월 주택전세가격종합지수 증감율(전년동월비)”에서 “전국 주택전세가격종합지수 증감율(전년동월비)”을 차감하여 산출 ※ “시·군(구)” 단위 증감율이 없는 경우 “도(광역시자치단체)” 단위 증감율을 적용 ※ 자료원천 : 국민은행 홈페이지(www.kbstar.com) “최근월 전국 주택가격동향조사 결과” 자료 | |

| | | | |
|----------|---------------------|---|--|
| | 수요분석 | | |
| 업무 시설 | 대기업·공공기관· 금융기관 수 | 사업장 반경 1.5km 이내 유형별 개수 (상권정보시스템) ◦ 대기업 : ◦ 공공기관 : ◦ 금융기관 : | |
| | 건축규모 | 연면적, 건물 동수, 최저~최고층수 등 | |
| | 지역공실률 | 접수일 현재 해당지역 직전분기의 해당지역(상권)의 오피스 공실률 ※ 자료원천 : 국가통계포털(http://www.kosis.kr) 국내통계 - 주제별통계 - 물가·가계 - 물가 - 상업용부동산 임대동향조사 - 상권별 오피스 공실률 | |
| | 수요분석 | | |
| 판매 시설 | 임대료상승률 | ▷ 산식 : 공표된 자료 중 최근 3년간 임대료 증감률의 합 / 3 (3년간 임대료 증감률의 산술평균) ※ 자료원천 : 소상공인 상권정보시스템 (http://sg.sbiz.or.kr/) 상권분석- 상세분석 - 지역분석 - 점포임대시세 | |
| | 건축규모 | 연면적, 건물 동수, 최저~최고층수 등 | |
| | 유동인구 | 사업지 300m반경내 유동인구통계 기준 ※ 자료원천 : 소상공인 상권정보시스템 (http://sg.sbiz.or.kr/) 상권분석- 상세분석 - 인구분석 - 유동인구분석 | |
| | 1인당 소득수준 | 사업지 소재 시·도의 “행정구역(시도)별 1인당 지역총소득”을 산출하여 평가 ※ 자료원천 : 국가통계포털(http://www.kosis.kr) 국내통계 - 주제별통계 - 국민계정·지역계정·국가자산(국부) - 지역계정 - 지역소득(2010년 기준) - 행정구역(시도)별 1인당 지역총소득 | |
| | 지역공실률 | 접수일 현재 해당지역 직전분기의 해당지역(상권)의 매장 공실률 조사 ※ 자료원천 : 국가통계포털(http://www.kosis.kr) 국내통계 - 주제별통계 - 물가·가계 - 물가 - 상업용부동산임대동향조사 - 매장용 - 상권별 중대형 매장용 공실률 / 상권별 소규모 매장용 공실률 | |
| | 수요분석 | | |
| 숙박 시설 | 주요관광지 관광객수 | 사업지가 소재한 시·군(광역시 이상은 자치구 기준)별 통계연보의 주요관광지 관광객 수 (연간) ※ 자료원천 : 문화체육관광부 통계포털 (http://stat.mcst.go.kr/) 주제별통계 - 관광통계 - 시군구별 관광지 방문객 | |
| | 문화시설 및 대형유통시설수 | 1.5km반경내 문화시설 및 대형유통시설 수 ※ 자료원천 : 소상공인 상권정보시스템 (http://sg.sbiz.or.kr/) 상권분석- 상세분석 - 지역분석- 주요/집객시설 | |
| | 숙박시설등급 | 숙박시설의 예정 인가 등급 | |
| | 지역이용률 | 해당 지역 숙박 이용률 (공표된 자료 중 최근 1개년 자료) ※ 자료원천 : 문화체육관광부 관광지식정보시스템 (http://www.tour.go.kr/) 관광숙박업운영실적 - 객실 판매 및 이용률 현황 -이용률(%) | |
| | 유동인구 | 사업지 300m반경내 유동인구 ※ 자료원천 : 소상공인 상권정보시스템 (http://sg.sbiz.or.kr/) 상권분석- 상세분석 -인구분석 - 유동인구분석 | |

| | | | |
|--------------------------|-------------|--|--|
| | 수요분석 | | |
| 문화 · 집회 · 시설 | 임대료상승률 | ▷ 산식 : 공표된 자료 중 최근 2년간 임대료 증감률의 합 / 2 (2년간 임대료 증감률의 산술평균) ※ 자료원천 : 소상공인 상권정보시스템 (http://sg.sbiz.or.kr/) 상권분석- 상세분석 - 지역분석 - 점포임대시세 | |
| | 건축규모 | 연면적, 건물 동수, 최저~최고층수 등 | |
| | 1인당 소득수준 | 사업지 소재 시·도의 “행정구역(시도)별 1인당 지역총소득”을 산출하여 평가 ※ 자료원천 : 국가통계포털(http://www.kosis.kr) 국내통계 - 주제별통계 - 국민계정·지역계정·국가자산(국 부) - 지역계정 - 지역소득(2010년 기준) - 행정구역(시도) 별 1인당 지역총소득 | |
| | 수요분석 | | |

2. 임대·분양조건

가. 주거시설

○ 임대조건

| 구 분 | 전용면적 (㎡) | 분양면적 (㎡) | 임대조건(천원) | | 전세환산(천원) | | 시세대비 (A/A',%) |
|---------------------------------------|--------------------|-------------|----------|------|----------|------------|------------------|
| | | | 보증금 | 월임대료 | 호당 | 3.3㎡당 A | |
| 동사업장 ·분양시기 : ·입주시기 : ·규모 : | 60㎡이하(소형) | | | | | | |
| | 60㎡초과 85㎡이하(중형) | | | | | | |
| | 85㎡초과(대형) | | | | | | |
| | 상가(1층) | | | | | | |
| | 상가(1층이외) | | | | | | |
| 인근사업장① ·분양시기 : ·입주시기 : ·규모 : | 60㎡이하(소형) | | | | | | |
| | 60㎡초과 85㎡이하(중형) | | | | | | |
| | 85㎡초과(대형) | | | | | | |
| | 상가(1층) | | | | | | |
| | 상가(1층이외) | | | | | | |
| 인근사업장② ·분양시기 : ·입주시기 : ·규모 : | 60㎡이하(소형) | | | | | | |
| | 60㎡초과 85㎡이하(중형) | | | | | | |
| | 85㎡초과(대형) | | | | | | |
| | 상가(1층) | | | | | | |
| | 상가(1층이외) | | | | | | |

* 인근 임대사업장이 없을 경우 전세환산가는 인근 사업장 전세시세로 대체

- * 분양면적 : 아파트, 연립주택은 공급면적 / 오피스텔, 도시형생활주택, 상가는 공급면적 또는 계약면적 기준
- * 전세환산가는 분양면적 기준으로 산출하되, 오피스텔, 도시형생활주택, 상가는 분양면적 대신 계약면적 기준으로 산출 가능
- * 전세시세는 인근단지 평당 전세단가에 분양면적을 곱하여 산정
- * 보증금전환가(전세환산가) = 월임대료×12 / 보증금전환율(전세환산이율)×100 + 보증금
- * 전세환산이율 : 한국감정원 전월세환산율 적용(「한국감정원 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)·'부동산통계'·'전국주택가격동향조사'·'전월세전환율'·'지역별 전월세 전환율'·'지역:시군구별', '주택유형:아파트」의 최근 공표된 자료를 기준으로 해당 세부 지역별 전월세전환율 적용)
- * 인근 아파트가 다수인 경우에는 위치, 세대수, 브랜드, 입주시기 등이 비슷한 수준의 아파트 시세를 우선 적용(비슷한 수준의 아파트가 다수인 경우에는 평균 시세 적용)
- * 광역시 이상은 구단위, 시는 시단위, 시급미만은 군단위로 평가하되 행정구역별 평가가 부적합한 경우 인근 생활권내 아파트를 대상으로 적용

○ 분양조건

| 구 분 | 전용면적 (㎡) | 분양면적 (㎡) | 분양가(천원) | | 시세대비 (A/A',%) |
|---------------------------------------|--------------------|-------------|---------|------------|------------------|
| | | | 호당 | 3.3㎡당 A | |
| 동사업장 ·분양시기 : ·입주시기 : ·규모 : | 60㎡이하(소형) | | | | |
| | 60㎡초과 85㎡이하(중형) | | | | |
| | 85㎡초과(대형) | | | | |
| | 상가(1층) | | | | |
| | 상가(1층이외) | | | | |
| 인근사업장① ·분양시기 : ·입주시기 : ·규모 : | 60㎡이하(소형) | | | | |
| | 60㎡초과 85㎡이하(중형) | | | | |
| | 85㎡초과(대형) | | | | |
| | 상가(1층) | | | | |
| | 상가(1층이외) | | | | |
| 인근사업장② ·분양시기 : ·입주시기 : ·규모 : | 60㎡이하(소형) | | | | |
| | 60㎡초과 85㎡이하(중형) | | | | |
| | 85㎡초과(대형) | | | | |
| | 상가(1층) | | | | |
| | 상가(1층이외) | | | | |

- * 인근 분양가는 접수일 기준 최근 1년 이내 분양개시한 아파트를 우선 적용하고, 최근 1년 이내 분양개시한 아파트가 없을 경우 분양 진행 중인 사업장의 분양가 및 인근 아파트 거래시세 평균가격을 적용
- * 광역시 이상은 구단위, 시는 시단위, 시급미만은 군단위로 평가하되 행정구역별 평가가 부적합한 경우 인근 생활권내 아파트를 대상으로 적용
- * 인근 아파트가 다수인 경우에는 위치, 세대수, 브랜드, 입주시기 등이 비슷한 수준의 아파트 시세를 우선 적용(비슷한 수준의 아파트가 다수인 경우에는 평균 시세 적용)

나. 업무시설

| 구 분 | 전용면적 (m ²) | 분양 | | 임대 | | 비고 |
|---------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|------------------|--------------------------------------|------------------|----|
| | | 분양단가 (천원/3.3m ²) A | 시세대비 (A/A',%) | 임대단가 (천원/3.3m ²) B | 시세대비 (B/B',%) | |
| 동사업장 ·분양시기 : ·입주시기 : ·규모 : | 지하층 | | | | | |
| | 1층 | | | | | |
| | 2층 | | | | | |
| | 3층이상 | | | | | |
| 인근사업장① ·분양시기 : ·입주시기 : ·규모 : | 지하층 | | | | | |
| | 1층 | | | | | |
| | 2층 | | | | | |
| | 3층이상 | | | | | |
| 인근사업장② ·분양시기 : ·입주시기 : ·규모 : | 지하층 | | | | | |
| | 1층 | | | | | |
| | 2층 | | | | | |
| | 3층이상 | | | | | |

* 광역시 이상은 구단위, 시는 시단위, 시급미만은 군단위로 평가하되 행정구역별 평가가 부적합한 경우 인근 생활권내 해당 유형시설을 대상으로 적용

다. 판매시설

| 구 분 | 전용면적 (m ²) | 분양 | | 임대 | | 비고 |
|---------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|------------------|--------------------------------------|------------------|----|
| | | 분양단가 (천원/3.3m ²) A | 시세대비 (A/A',%) | 임대단가 (천원/3.3m ²) B | 시세대비 (B/B',%) | |
| 동사업장 ·분양시기 : ·입주시기 : ·규모 : | 지하층 | | | | | |
| | 1층 | | | | | |
| | 2층 | | | | | |
| | 3층이상 | | | | | |
| 인근사업장① ·분양시기 : ·입주시기 : ·규모 : | 지하층 | | | | | |
| | 1층 | | | | | |
| | 2층 | | | | | |
| | 3층이상 | | | | | |
| 인근사업장② ·분양시기 : ·입주시기 : ·규모 : | 지하층 | | | | | |
| | 1층 | | | | | |
| | 2층 | | | | | |
| | 3층이상 | | | | | |

* 광역시 이상은 구단위, 시는 시단위, 시급미만은 군단위로 평가하되 행정구역별 평가가 부적합한 경우 인근 생활권내 해당 유형시설을 대상으로 적용

라. 숙박시설

| 구 분 | 전용면적 (㎡) | 객실료 | | 비고 |
|----------------------------|-------------|----------|------------------|----|
| | | 객실료 A | 시세대비 (A/A',%) | |
| 동사업장 ·규모 : 실 ·등급 : | | | | |
| 인근사업장① ·규모 : 실 ·등급 : | | | | |
| 인근사업장② ·규모 : 실 ·등급 : | | | | |

* 광역시 이상은 구단위, 시는 시단위, 시급미만은 군단위로 평가하되 행정구역별 평가가 부적합한 경우 인근 생활권내 해당 유형시설을 대상으로 적용

마. 문화·집회시설

| 구 분 | 전용면적 (㎡) | 임대 | | 비고 |
|-----------------|-------------|--------------------|------------------|----|
| | | 임대단가(천원/3.3㎡) A | 시세대비 (A/A',%) | |
| 동사업장 ·규모 : | | | | |
| 인근사업장① ·규모 : | | | | |
| 인근사업장② ·규모 : | | | | |

* 광역시 이상은 구단위, 시는 시단위, 시급미만은 군단위로 평가하되 행정구역별 평가가 부적합한 경우 인근 생활권내 해당 유형시설을 대상으로 적용

3. 매각차액 예상

| 구 분 | | 금액(억원) | 산정 근거 | 비고 |
|----------|------|--------|-------|----|
| 주거 시설 | 매입가격 | | | |
| | 매각가격 | | | |
| | 매각차액 | | | |

| | | | | |
|-------------|------|--|--|--|
| 업무 시설 | 매입가격 | | | |
| | 매각가격 | | | |
| | 매각차액 | | | |
| 판매 시설 | 매입가격 | | | |
| | 매각가격 | | | |
| | 매각차액 | | | |
| 숙박 시설 | 매입가격 | | | |
| | 매각가격 | | | |
| | 매각차액 | | | |
| 문화·집회 시설 | 매입가격 | | | |
| | 매각가격 | | | |
| | 매각차액 | | | |
| 총계 | 매입가격 | | | |
| | 매각가격 | | | |
| | 매각차액 | | | |

* 매입가격은 건설기간 동안의 사업비(토지비, 건설비, 금융비용, 기타비용 등 일체의 비용)를 말한다.

* 부동산 매각 가격 산정

1. 아파트

가. 수도권 : 연 1.5%

나. 지방광역시 : 연 1.3%

다. 그 밖의 지역 : 연 1.1%

2. 도시형생활주택, 오피스텔, 기숙사 등 : 연 0%

3. 업무, 판매, 숙박, 문화·집회 시설(매각년도 다음해의 순영업이익[NOI]/자본환원율[Cap.rate])

- 순영업이익[NOI] : 총 예상임대수익(PGI)에 예상공실률(Loss&Vacancy)을 반영한 값(EGI)에 기타소득을 합산하고 영업경비를 제하여 산정한다.

- 자본환원율 : 6.0%

IV. 자금조달 및 투자수익률

1. 자금조달 구조

| 구 분 | 총계 | 출 자 | | | | | 용 자 | | 임대 보증금 · 분양대금 |
|------------|----|-----|----|-----|----|----|-----|----|------------------------|
| | | 보통주 | | 우선주 | | 소계 | 기금 | | |
| | | 공공 | 민간 | 기금 | 민간 | | 기금 | 민간 | |
| 금액(억원) | | | | | | | | | |
| 비율(%) | | | | | | | | | |
| 수익률, 금리(%) | | | | | | | | | |

※ 현물출자시 감정평가액 기준

그림 삽입(사업구조도)

2. 사업조건 제안

[주거시설]

| 구 분(%) | 제안내용 | 제안에 대한 근거 | 비 고 |
|------------|------|-----------|-----|
| 공 실 률(%) | | | |
| 주택가격상승률(%) | | | |
| 임대조건상승률(%) | | | |
| 운영비용상승률(%) | | | |

[업무시설]

| 구 분(%) | 제안내용 | 제안에 대한 근거 | 비 고 |
|------------|-----------|------------|-----|
| 공 실 률(%) | | | |
| 임대료상승률(%) | | | |
| 운영비용상승률(%) | | | |
| 사전임차내용 | 00기업, 00년 | 사전임차확약서 첨부 | |
| | | | |
| 매입확약내용 | 00기업, 00년 | 매입확약서 첨부 | |
| | | | |

※ 사전임차확약서 내용 : 임차면적, 기간, 보증금, 임대료, 임대료상승률, 위반시 손해배상 등

※ 매입확약서 내용 : 매입면적, 매입시기, 매입금액, 위반시 손해배상 등

※ 사전임차, 매입확약의 비고란에는 회사채등급을 기입할 것

[판매시설]

| 구 분(%) | 제안내용 | 제안에 대한 근거 | 비 고 |
|------------|-----------|------------|-----|
| 공 실 률(%) | | | |
| 임대료상승률(%) | | | |
| 운영비용상승률(%) | | | |
| 사전임차내용 | 00마트, 00년 | 사전임차확약서 첨부 | |
| | | | |
| | | | |
| 매입확약내용 | 00마트, 00년 | 매입확약서 첨부 | |
| | | | |
| | | | |

- ※ 사전임차확약서 내용 : 임차면적, 기간, 보증금, 임대료, 임대료상승률, 위반시 손해배상 등
- ※ 매입확약서 내용 : 매입면적, 매입시기, 매입금액, 위반시 손해배상 등
- ※ 사전임차, 매입확약의 비고란에는 회사채등급을 기입할 것

[숙박시설]

| 구 분 | 제안내용 | 제안에 대한 근거 | 비 고 |
|------------|-----------|------------|-----|
| 공 실 률(%) | | | |
| 임대료상승률(%) | | | |
| 운영비용상승률(%) | | | |
| 사전임차내용 | 00호텔, 00년 | 사전임차확약서 첨부 | |
| | | | |
| | | | |
| 매입확약내용 | 00호텔, 00년 | 매입확약서 첨부 | |
| | | | |
| | | | |

- ※ 사전임차확약서 내용 : 임차면적, 기간, 보증금, 임대료, 임대료상승률, 위반시 손해배상 등
- ※ 매입확약서 내용 : 매입면적, 매입시기, 매입금액, 위반시 손해배상 등
- ※ 사전임차, 매입확약의 비고란에는 회사채등급을 기입할 것

[문화·집회시설]

| 구 분(%) | 제안내용 | 제안에 대한 근거 | 비 고 |
|------------|-----------|------------|-----|
| 공 실 률(%) | | | |
| 임대료상승률(%) | | | |
| 운영비용상승률(%) | | | |
| 사전임차내용 | 00기획, 00년 | 사전임차확약서 첨부 | |
| | | | |
| 매입확약내용 | 00기획, 00년 | 매입확약서 첨부 | |
| | | | |

※ 사전임차확약서 내용 : 임차면적, 기간, 보증금, 임대료, 임대료상승률, 위반시 손해배상 등

※ 매입확약서 내용 : 매입면적, 매입시기, 매입금액, 위반시 손해배상 등

※ 사전임차, 매입확약의 비고란에는 회사채 등급을 기입할 것

3. 수익률 및 민감도 분석

가. 공실률에 따른 민감도

| 민감도 (공실률, %) | 주주 내부수익률(%) | | | |
|-----------------|-------------|----|-----|----|
| | 보통주 | | 우선주 | |
| | 공공 | 민간 | 기금 | 민간 |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

※ 공실률 : 제시한 공실률이 변동됨에 따른 민감도 분석(+20%p, +15%p, +10%p, +5%p, 0%p, -5%p)

나. 임대료 가격에 따른 민감도

| 민감도 (임대료 가격, %) | 주주 내부수익률(%) | | | |
|--------------------|-------------|----|-----|----|
| | 보통주 | | 우선주 | |
| | 공공 | 민간 | 기금 | 민간 |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

※ 임대료 가격 : 제시한 임대료를 변경 적용함에 따른 민감도 분석(-20%, -15%, -10%, -5%, 0%, +5%)

○ 용자자 수익률

| 구 분 | 한도대출 | | P-ABS 등 | | 비 고 |
|--------|--------|--------|---------|--------|-----|
| | 금액(억원) | 이자율(%) | 금액(억원) | 이자율(%) | |
| 금융기관 A | | | | | |
| 금융기관 B | | | | | |
| 금융기관 C | | | | | |

* 상기 금융기관은 예상 대출기관임

○ 기금참여로 인한 효과

| 구 분 | 참여시 | 미참여시 | 개선효과 |
|--------------|-----|------|------|
| 기금융자금리(%) | | - | |
| 금융기관대출금리(%) | | | |
| 우선주 수익률(%) | | | |
| 보통주 수익률(%) | | | |
| 주주 내부수익률(%)* | | | |
| 기타사항 | | | |

* 주주 내부수익률은 우선주 및 보통주 가중평균

V. 자산의 운영

1. 관리조직 구성

그림(관리조직도) 및 설명 삽입

2. 임대·분양 전략

자유형식 작성

3. 임대·분양 관리계획

자유형식 작성

4. 청산전략

자유형식 작성

VI. 예상 추진 일정

| 진행사항 | | 추진일정 | 비고 |
|-------------|------|----------------------------|----|
| 리츠 발기설립 | | | |
| 리츠 영업인가 | | | |
| 부동산 매입 | | | |
| 착공 / 준공 | | | |
| 건설기간(개월) | | | |
| 주거시설 | 임대기간 | 00.00.00 ~ 00.00.00 (00개월) | |
| | 분양 | 00.00.00 | |
| 업무시설 | 임대기간 | 00.00.00 ~ 00.00.00 (00개월) | |
| | 분양 | 00.00.00 | |
| 판매시설 | 임대기간 | 00.00.00 ~ 00.00.00 (00개월) | |
| | 분양 | 00.00.00 | |
| 숙박시설 | 임대기간 | 00.00.00 ~ 00.00.00 (00개월) | |
| | 분양 | 00.00.00 | |
| 문화·집회 시설 | 임대기간 | 00.00.00 ~ 00.00.00 (00개월) | |
| | 분양 | 00.00.00 | |
| 기타사항 | | | |

※ 첨부서류

1. 재무모델 (회계법인 등 전문기관 작성 - 엑셀자료)
2. 사업수지 및 현금흐름료, 수지분석 재무모델 주요결과표 (별첨 양식)
3. 조감도, 배치도, 평면도
4. 기타 심사에 필요한 자료

[별지서식 제3호] (세칙 제4조제1항, 제24조제1항, 제34조제1항 관련)<개정 2016.11.16>

사업수지 및 현금흐름분석표

(단위 : 백만원)

| 구분 | 항목 | 비목 | 계 | D+0월 | D+1월 | D+2월 | D+3월 | ... |
|---------------------------|----------------|-------------|-------------|------|------|------|------|-----|
| 현금유입 | 수입금 (A) | 예정분양률 | | | | | | |
| | | 분양수입금 | | | | | | |
| | | 예정임대율 | | | | | | |
| | | 임대수입 | 임대료 | | | | | |
| | | *시설별 작성 | 임대보증금 | | | | | |
| | | 매각수입금 | | | | | | |
| | | 운용수입금 | | | | | | |
| | | 기타수입 | 관리비 이자수익 | | | | | |
| | 수입금 계 (A) | | | | | | | |
| | 재원조달 | 차입금 | 민간융자 | | | | | |
| | | | 기금융자 | | | | | |
| | | 자본금 | 민간출자 | | | | | |
| | | | 현물출자 | | | | | |
| | | | 기금출자 | | | | | |
| 재원조달 계 | | | | | | | | |
| 현금유입 합계 | | | | | | | | |
| 현금유출 | 지출금 (B) | 예정공정율 | | | | | | |
| | | 공사비 | | | | | | |
| | | 부동산매입비 | | | | | | |
| | | 설계·감리비 | | | | | | |
| | | 임대보증금 | | | | | | |
| | | 임차인모집, 운영비용 | | | | | | |
| | | 임대운영비 | | | | | | |
| | | 제세공과금 | | | | | | |
| | | 리츠일반관리비 | | | | | | |
| | | 기타비용 | 자산관리수수료 | | | | | |
| | 자산보관수수료 | | | | | | | |
| | 사무수탁수수료 | | | | | | | |
| | 처분수수료 기타수수료 | | | | | | | |
| | 예비비 | | | | | | | |
| 지출금 계 (B) | | | | | | | | |
| 재무유출 | 원금상환 | 민간융자 | | | | | | |
| | | 기금융자 | | | | | | |
| | 이자비용 | 민간융자이자 | | | | | | |
| | | 기금융자이자 | | | | | | |
| | 배당 및 원본 | 운영배당(민간) | | | | | | |
| | | 운영배당(현물출자) | | | | | | |
| 운영배당(기금) | | | | | | | | |
| 청산배당(민간) | | | | | | | | |
| 청산배당(현물출자) | | | | | | | | |
| 청산배당(기금) | | | | | | | | |
| 재무유출 계 | | | | | | | | |
| 현금유출 합계 | | | | | | | | |
| 영업 이익 (A-B) | | | | | | | | |
| 이자보상비율 (영업이익/차입이자상환액)×100 | | | | | | | | |
| 배당안정비율(배당가능이익/배당계획)×100 | | | | | | | | |

주1) 현금유입은 시설 유형별로 구분하여 작성

주2) 사업특성에 맞게 비목을 가감조정하여 작성할 수 있음