

# SUMMARY

## 1) 사업개요

| 구분    | 내용                                 |                 |    |    |
|-------|------------------------------------|-----------------|----|----|
| 사업명   | 광진구 화양동 오피스텔 신축 및 분양사업             |                 |    |    |
| 사업소재지 | 서울특별시 광진구 화양동 111-72외6필지           |                 |    |    |
| 지역지구  | 일반상업지역, 지구단위계획구역                   |                 |    |    |
| 대지면적  | 1,506m2 (456평) 기부채납 140m2 (캐드구적면적) |                 |    |    |
| 건축면적  | 900m2 (272평)                       |                 |    |    |
| 건폐율   | 59.76% (법정 60.00%)                 |                 |    |    |
| 연면적   | 지상                                 | 10,633m2        |    |    |
|       | 지하                                 | 3,857m2         |    |    |
|       | 합계                                 | 14,490 (4,383평) |    |    |
| 용적률   | 706.0% (법정 706.14%)                | 세대수             | 도생 | 세대 |
| 규모    | 지하5층 ~ 지상17층                       | O.T             | 89 | 세대 |

※ 상한용적률 달성하여도 공공시설 기부채납 면적과 공사비 증가분이 더 커 비효율적이라 판단함.

## 2) 토지이용계획확인원



## 3) 분양상품

※ 45type 17실 임대주택 제외

[단위:백만원]

| 구분  | 전용면적   | 분양면적 | 전용율 | 평당가   | 세대당  | 매출총액    | 매출비중   |     |
|-----|--------|------|-----|-------|------|---------|--------|-----|
| O.T | 45TYPE | 14평  | 27평 | 51.1% | -    | -       | 0%     |     |
|     | 60TYPE | 18평  | 36평 | 51.1% | 85.0 | 1,543   | 92,565 | 63% |
|     | 72TYPE | 22평  | 43평 | 51.1% | 85.0 | 1,851   | 53,688 | 37% |
| 합계  |        |      |     |       |      | 146,253 |        |     |

| 구분 | 전용면적 | 계약면적 | 전용율  | 평당가 | 매출총액   | 매출비중  |     |
|----|------|------|------|-----|--------|-------|-----|
| 근생 | 지상2층 | 212평 | 322평 | 66% | 35.0   | 7,411 | 49% |
|    | 지상1층 | 151평 | 234평 | 65% | 50.0   | 7,563 | 51% |
| 합계 |      |      |      |     | 14,974 |       |     |

## 4) 사업수지

[단위:억원]

| 구분        | 금액     | 구분    | 금액             |       |       |
|-----------|--------|-------|----------------|-------|-------|
| 수입        | 오피스텔   | 1,463 | 지출             | 토지비   | 700   |
|           | 근린생활시설 | 150   |                | 공사비   | 311   |
|           | -      | -     |                | 용역비   | 27    |
|           | -      | -     |                | 분양경비  | 71    |
|           | -      | -     |                | 제세공과금 | 45    |
|           | -      | -     |                | 예비비   | 10    |
|           | -      | -     |                | 금융비용  | 196   |
| 수입 계(A)   |        | 1,612 | 지출 계(B)        |       | 1,360 |
| 사업이익(A-B) |        | 252   | 15.6% ※ 부가세 별도 |       |       |
| Eq        | 70     | ROE   | 360%           |       |       |

## 5) 가정사항

- 공개공지, 녹색건축인증 등 적용하여 용적률 완화 받는 기준임.
- 토지 일부 기부채납으로 상한용적률 인센티브 적용.
- 공사비 평당 700만원
- 사업기간 29개월

검토결과

OK