
– 하남감일공공주택지구 C1(B9)BL – 공동주택건설사업 계획 보완(안)

2016. 12.



【 기 획 예 산 팀 】

<div> <div>하남감일공공주택지구 C1(B9)BL</div> <div>공동주택건설사업 계획 보완(안)</div> </div>	2016. 12.
	하남도시공사

I

사업개요

- 사 업 명 : 하남감일공공주택지구 C1(B9)BL 공동주택건설사업
- 위 치 : 하남시 감일동 181번지 일대
- 부지면적 : 43,339㎡
- 사업규모 : 공동주택 866세대(공급면적 110㎡)
- 사업방식 : 공공주택건설 등에 관한 특별법에 의거한 민간참여 공공주택사업
- ※ 상기내용은 개발계획 변경예정(안)을 기준으로 작성한 것으로 변동될 수 있음

II

사업추진경위

- 2014. 10. 27. : 하남감일지구 공동주택건설사업 추진의향에 따른 일정조회
(공사→LH)
- 2014. 12. 08. : 하남감일지구 사업추진일정 조회 회신 (LH→공사)
- 2014. 12. 15. : 하남감일지구 공동주택건설사업 타당성 검토용역 착수
- 2015. 04. 23. : 하남감일지구 공동주택건설사업 추진의향 송부 (공사→LH)
- 2016. 08. 29. : 하남감일지구 공동주택용지 지구계획변경 등 알림 (LH→공사)
- 2016. 09. 08. : 하남감일지구 공동주택건설사업 타당성검토 수정·보완용역 실시

III

기본구상(안)

- 건축개요
- 사업지구는 사업대상 대지면적은 43,339㎡이며, 연건축면적은 약 133,063㎡로 계획함
- 당해 사업지구의 공동주택 건립 세대수는 전용면적기준 84㎡로 세가지 유형 총 866세대를 계획함

구분	세대수	층수
84A	463 세대	21~30층
84B	174 세대	
84C	229 세대	
합계	866 세대	

□ 단위세대 평면도(안)



IV 분양가 산정(안)

- 분양가 산정을 위한 사례분석
 - 평당 분양가격이 2,000만원이 넘는 곳은 2개 단지로, 해당 단지 모두 망월동에 속해 있는 것으로 나타남
 - 평당 분양가격이 가장 높은 곳은 20,844천원/평, 20,220천원/평, 19,912천원/평 등의 순위를 보였으며, 이들 모두 망월동해 속해있음

(단위:천원)

구분	단지명	전용면적(평)	거래가격	건축년도	평당가격
덕풍동	하남풍산아이파크 1단지	25.70	472,000	2008	18,365
	하남풍산아이파크 5단지	25.69	498,000	2008	19,382
	하남더샵센트럴뷰	25.50	460,000	2016	18,037
신장동	대명강변타운	25.66	464,000	2010	18,082
망월동	미사강변파밀리에	25.67	519,000	2014	20,220
	미사강변도시 5단지	25.71	500,000	2015	19,450
	미사강변도시 11단지	25.63	500,000	2015	19,510
	미사강변도시 18단지	25.61	510,000	2016	19,912
	미사강변도시 19단지	25.67	535,000	2016	20,844
선동	미사강변도시 2단지	25.67	497,000	2015	19,361
	미사강변도시 9단지	25.68	500,000	2014	19,471

□ 분양가 산정(안)

○ 유사사례 분석에 의한 분양가 분석결과를 종합하여 적정 분양가를 산정하면 다음과 같음

구분	분양가	분양가 제안
인근 사례	· 평당 실거래가 기준 1-5순위 평균 가격 - 1순위 : 망월동 20,844천원(미사강변도시 19단지) - 2순위 : 망월동 20,220천원(미사강변파밀리에) - 3순위 : 망월동 19,912천원(미사강변도시 18단지) - 4순위 : 망월동 19,510천원(미사강변도시 11단지) - 5순위 : 선동 19,471천원(미사강변도시 9단지)	19,991천원± 507.56천원

- 단, 본 사업 대상지는 「주택법 제57조(주택의 분양가격 제한 등) 제1호」의 “공공택지”에 해당됨으로,
- 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」에 의한 분양가상한제를 적용하여 사례에 의한 분양가의 약 76% 수준인 15,229천원/평을 적용하여 분석을 실시함

V 사업성 검토

□ 사업비

구분		금액	비고
토지관련비	매입비	207,139	· 13,110평, 15,800천원/3.3㎡
	취등록세	9,559	· 적용요율 4.6% 적용
	재산세등	2,824	· 별도계산
	법무사수수료등	207	· 적용요율 0.1% 적용
	감평수수료등	207	· 적용요율 0.1% 적용
	국민주택채권	260	· 별도계산
직접공사비	아파트	151,685	· 공사비 380만원/3.3㎡
	근생시설	272	· 공사비 380만원/3.3㎡
간접공사비	설계비	1,600	· 40천원/3.3㎡
	감리비	1,999	· 50천원/3.3㎡
	인입공사비	1,144	· 40천원/3.3㎡
	예술품장식비	161	· 부과율 연면적 2만㎡까지 0.7%, 초과분은 0.5%적용
	측량/지질	100	· 일식 100백만원
판매비		8,196	· M/H건립비, 광고선전비, 분양대행수수료 등
일반관리비		8,115	· 건물취득세, 회사운영비, 입주관리비 등
금융 부대비용		26,777	· 차입금의 5.5% 적용
총사업비		420,245	

□ 분양수입

구분	산정기준	수입금 (백만원)
분양수입금	· 아파트(3.3㎡당 15,229천원), 상가(3.3㎡당 25,000천원)	442,167

□ 사업성 검토결과

구분	분석결과	비고
NPV	11,977백만원	NPV > 0 타당성 확보
IRR	8.13%	IRR > 할인률(5.5%) 타당성 확보
BC	1.04	BC > 1 타당성 확보

※ 투자비 검토

- 「공공주택특별법」 및 「민간참여 공공주택사업 시행지침」에 따라 우리공사는 민간공모를 통한 민간참여 공공주택사업 추진 시, 특수목적법인 설립 시 50%를 초과하여 출자하여야 함
- 특수목적법인의 설립규모는 공모결과에 따라 조성하는 방안이 가장 유리하나 투자비 검토를 위해, 법인세 절감 등을 고려한 자본금 50억 규모의 특수목적법인 설립을 가정함
- 우리공사의 지분 출자에 따른 배당률은 공모결과에 따라 달라질 수 있으며, 예상 배당금 산출을 위해 지분율에 따른 51%(최소 51%로 상향 조정될 수 있음)를 가정함

(단위: 백만원)

구분	D	D+1	D+2	D+3	계	비고
자금유출(투자)	2,550				2,550	자본금의 51%
자금유입(배당)			10,151	4,859	15,010	이익금의 약 70% 배당시
NPV					10,841	산출수치로 의사결정을 위한 자료 아님
IRR					341.26%	
BC					5.89	

VI 타당성 검토용역 결과 종합

- 하남감일공공주택지구 C1(B9)BL은 경제적 타당성을 갖춘 사업임
- 성공적인 분양이 이뤄질 시, 사회적 전입의 증가로 지역위상 강화, 무주택 시민의 주거안정 및 복리증진, 지방세 및 간접적 세수증대 효과가 있을 것으로 기대됨

VII

향후 일정계획(안)

- 2017. 01. : 용지매매계약 체결(LH)
- 2017. : 민간사업자 공모