

강북구 번동 다가구주택 신축사업계획안



2018. 02. 05

변동 다가구주택 신축사업 계획안

목차1

- 사업개요

목차2

- 사업지 위치

목차3

- 지적도

목차4

- 주변환경

목차5

- 평면도, 건축허가서, 수지분석표

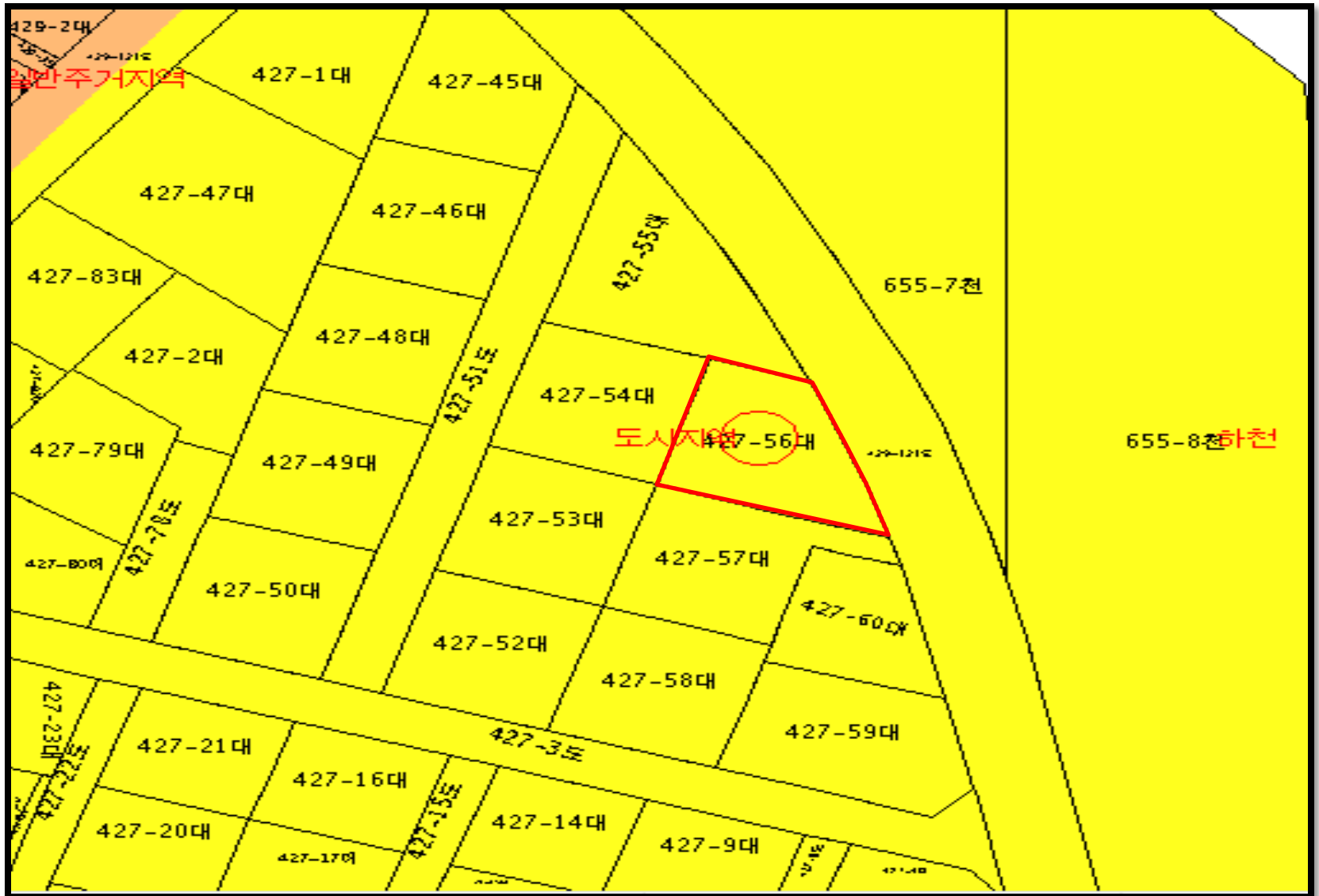
■ 사업개요

구 분		내 용					
사업명		강북구 번동 다가구주택 신축공사					
대지위치		서울시 강북구 427-56번지					
지역/지구		도시지역, 제2종일반주거지역					
대지면적	지번	지목	공부상면적	실사용면적	비 고		
	427-56	대	130.60㎡	130.6㎡			
건축면적		78.14㎡					
연 면 적		256.97㎡					
건 폐 율		$78.14 / 130.6 \times 100 = 59.83\%$					
용적을 산정 연면적		256.97㎡					
용 적 율		$244.79 / 130.60 \times 100 = 187.43\%$					
공사규모		지상4층					
구 조		철근콘크리트조					
주 차		3대					
층 별		면 적 (㎡)				용 도	
		전용		공용			합계
		㎡	평	㎡	평		
지상1층		45.88	13.87	11.07	18.35	69.13(20.9py)	근린생활시설
		12.18	3.68				주차장
지상2층	201호	28.74	8.69	11.07	3.34	68.87(20.83py)	다가구주택(2가구)
	202호	29.06	8.79				
지상3층	301호	28.74	8.69	11.07	3.34	68.87(20.83py)	다가구주택(2가구)
	302호	29.06	8.79				
지상4층	401호	39.03	11.80	11.07	3.34	50.10((15.15py)	주인세대(1가구)
합 계		200.51	60.65	44.28	13.39	256.97(77.73)	다가구주택(5가구) 및 근생

□ 위치도



지적도



▣ 주변환경

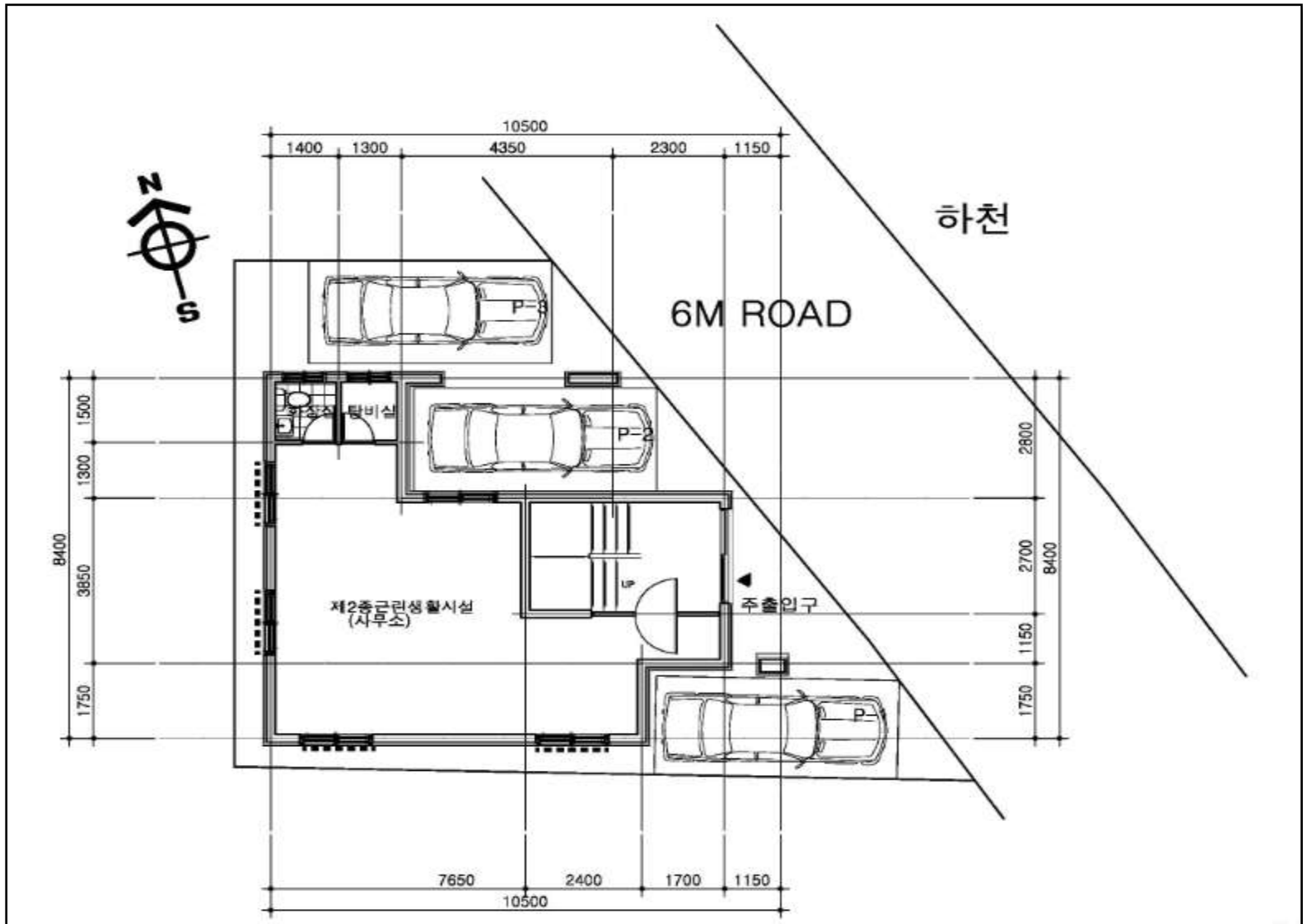
쾌적한 순수 주거지



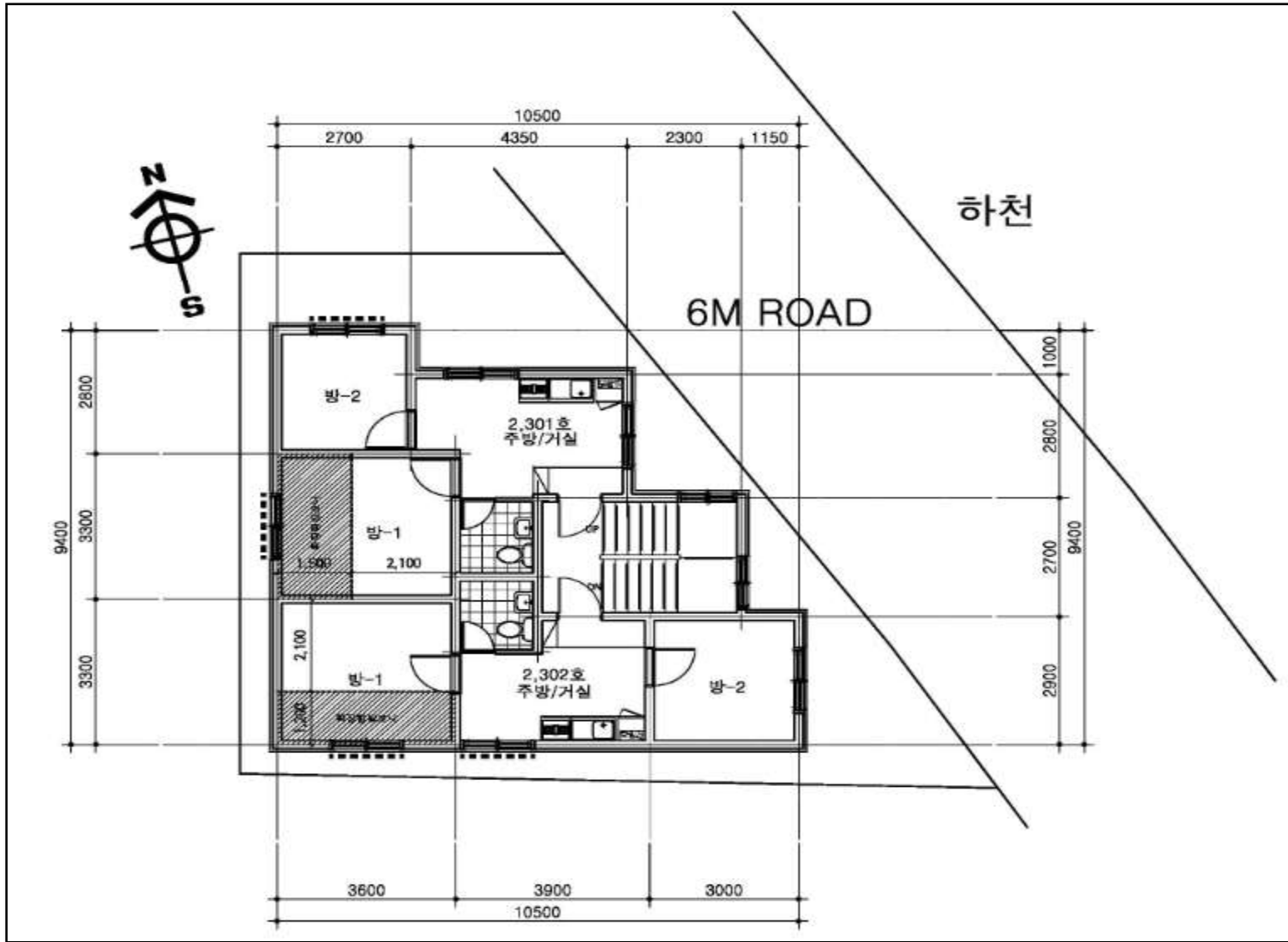
우이천 힐링코스



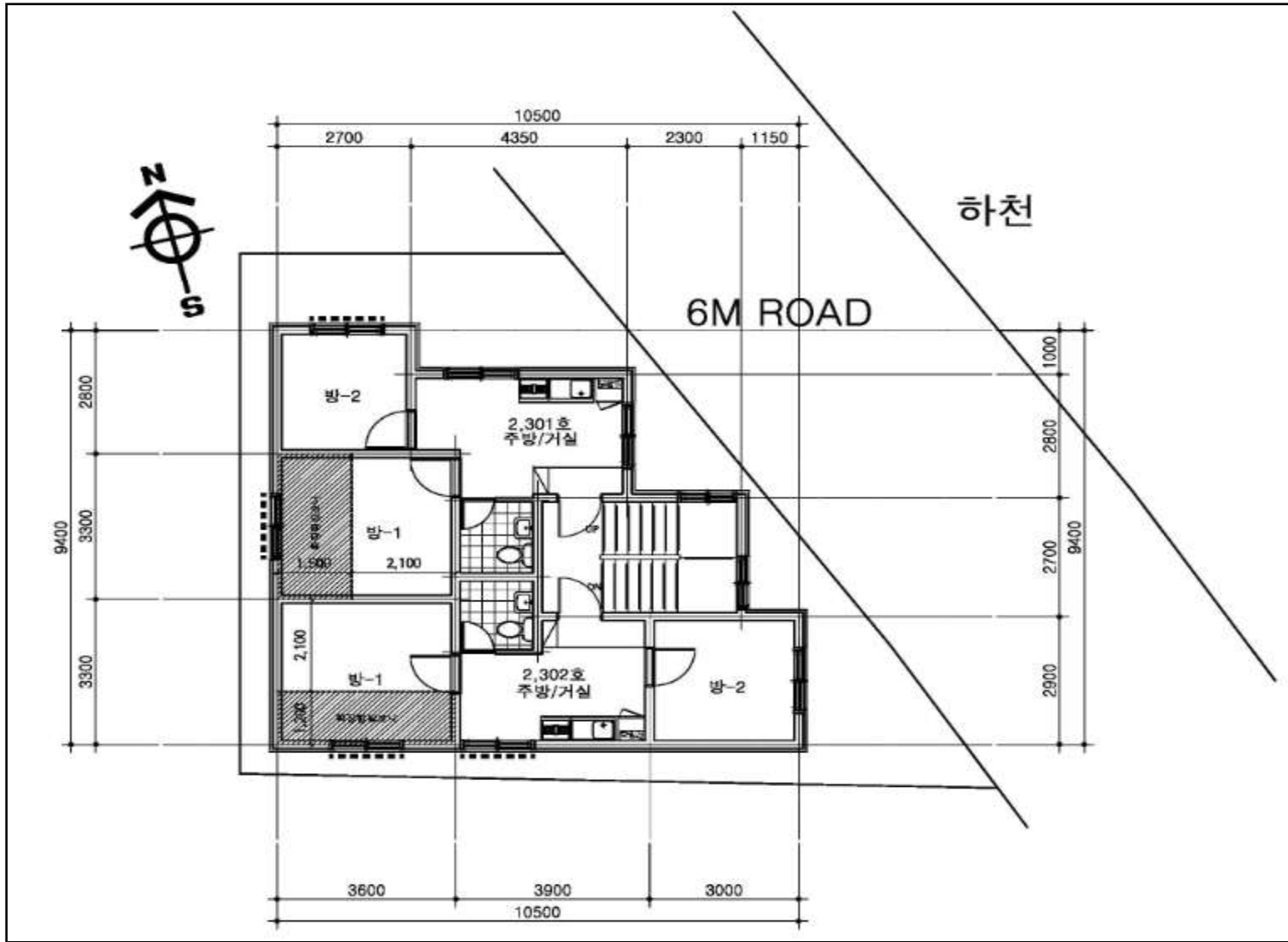
1층 평면도(근린생활시설 및 주차장)



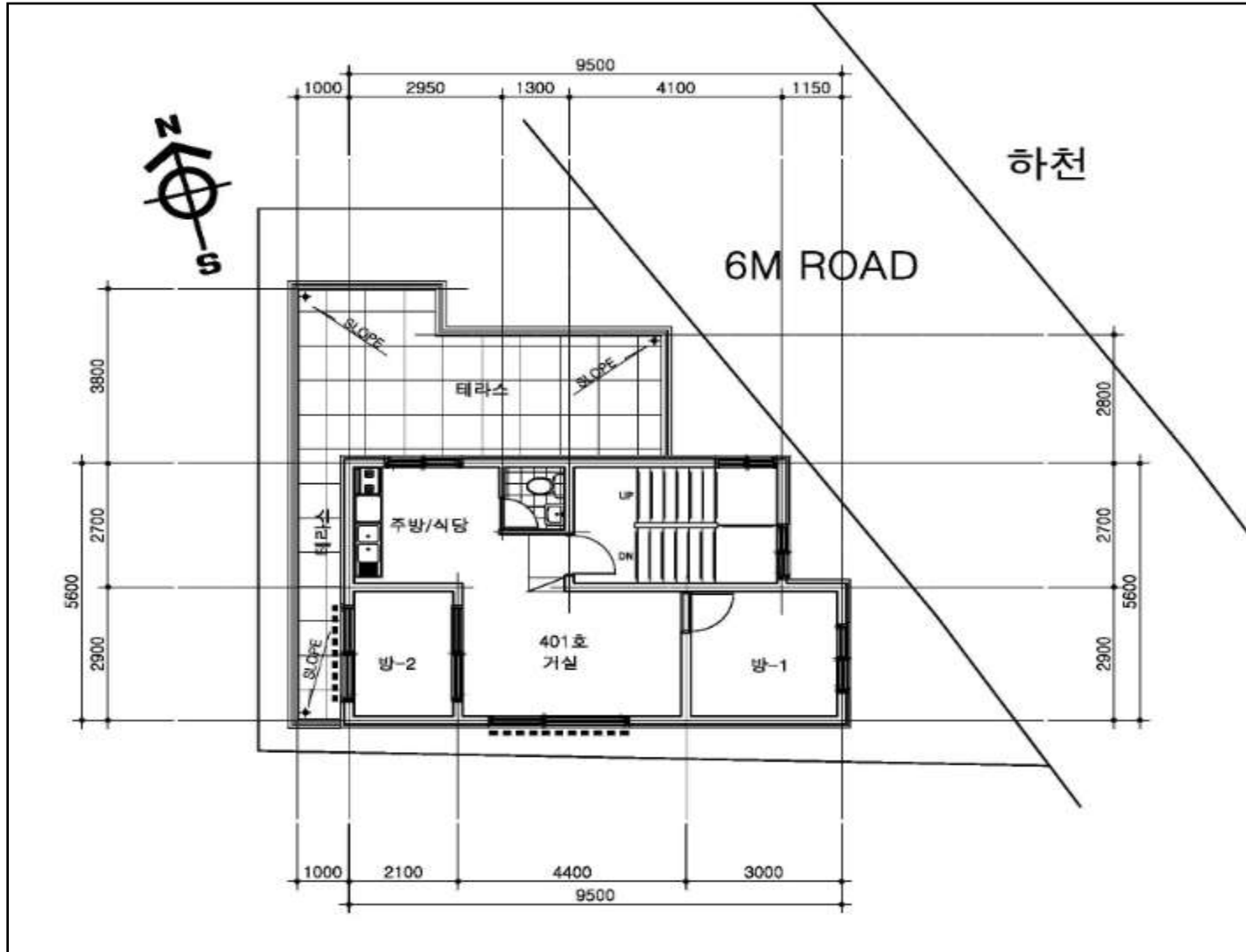
■ 2층 평면도(2룸 x 2세대)



■ 3층 평면도(2룸 x 2세대)

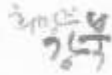


■ 4층 평면도(주인세대)



■ 건축허가서

구인이 주인되는 퇴양강북



강북구



수신자 김 영 의 2인 귀하(01479 서울특별시 도봉구 우이천로8길

(경유)

제 목 건축허가서(신축) 교부(변동 427-*)

1. 우리 규정 발전을 위하여 협조하여 주신데 대하여 감사드립니다.
2. 귀하께서 우리 구에 제출하신 변동 427-56호 지상 건축허가 신청서에 대하여 붙임과 같이 조건을 부하여 '건축법' 제11조 규정에 의해 건축허가 하고, 동법 시행령 제3조 제2항 규정에 따라 건축허가서를 교부 하오니 아래 공과금을 납부하신 후 우리 구(디자인건축과, 본관1층)에서 건축허가서를 찾아가시기 바랍니다.

가. 면허세: 40,500원, 개인하수처리시설: 18,000원

나. 국민주택채권: 해당없음

다. 하수도원인자부담금 예상액: 해당없음

※ 주민 여러분의 편리한 건축공사 시행을 위하여 도움을 드리하고자 우리 구에 등록된 건설기계 등록현황 및 건설관련 업체의 조회 방법을 안내하오니 참고하시기 바랍니다.

- ▷ 종합비업체: 강북구 건설관리과 부서 홈페이지 > 자료실 > 건설기계 등록현황
- ▷ 건설관련업체: <http://www.kiscan.net/> > 건설업체 정보조회 > 강북구 명단조회

3. 사용승인 전까지 붙임문서의 건축허가 조건은 반드시 이행하여야 함은 물론 착공 후 건축허가에 따른 일반조건 및 안내사항을 준수하여 위법사항이 발생되지 않도록 시공에 철저를 기하여 주시기 바랍니다.

붙임: 1. 건축허가 조건 1부.

2. 건축허가에 따른 일반조건 및 안내문 1부(※강북구청 디자인건축과 부서홈페이지 '자료실' 참조). 끝.



주무관 진정열 건축준공과장 12/18 노홍섭

발조자

시행 건축과-15167 (2017. 12. 18.) 접수

우 01071 서울특별시 강북구 도봉로88길 13(우우동 102-59) / http://www.gangbuk.go.kr
강북구청 디자인건축과

전화 02-601-6283 /전수 02-901-5543 / whitejin00@gangbuk.go.kr / 부보공계(6)

■ 건축허가서

■ 건축법 시행규칙 [별지 제2호서식] <개정 2011.4.12>

건축·대수선·용도변경 허가서

· 건축물의 용도/규모는 전체 건축물의 개요입니다.

건축구분	신탁	허가번호	2017-건축허-신축허가-153 (1017-030174-101-103)
건축주	김상영씨2인		
대지위치	서울특별시 강북구 연동		
대지면적			130.8 ㎡
건축용량		주용도	완충주택(다가구주택(5가구))
건축면적	73.14 ㎡	간폐율	56.82 %
연면적 합계	244.79 ㎡	용적률	187.43 %
가설건축물 존치기간			

등고유번호	등명칭 및 번호	연면적(㎡)	등고유번호	등명칭 및 번호	연면적(㎡)
1	주건축물제1등	255.97			

귀하께서 제출하신 건축·대수선·용도변경허가신청서는 건축법령의 규정에 적합하므로 건축·대수선·용도변경허가서를 「건축법 시행규칙」 제8조·제12조의2에 따라 교부합니다.

2017년 12월 18일

강북구청장



2106w-k007w[지본용지(공공)] PG(㎡)

※ 첨부

건축·대수선·용도변경 허가서



김상영

김민준

■ 사업수지표

(단위 : 천원)

수입		수입합계		1,106,182	100.0%				
	Equity	자기자본	60,000						
	조달자금	금융기관 차입금	210,000			신한은행 토지담보대출			
		건축비대출	90,000			신한은행 요청			
지출	토지비	토지 매입비	360,023	41.8%	40평	X 9,113천원			
		제세 공과금(취,등록세 등)	5,842	0.7%	토지매입비	X 1.10%			법무사포함
		중개수수료	5,000	0.6%	1식	X 0.90%			
		소 계	370,865	43.1%					
	건축비	(자기자본)직접공사비		429,782	49.9%	연면적(102평)	X 4,196천원	실공사면적	토목공사 포함
		설계감리	설계비	10,243	1.2%	연면적(102평)	X 100천원		
		인허가	감리비	7,170	0.8%	연면적(102평)	X 70천원		
		소 계		447,194	52.0%				
	판매비	통매각 중개수수료		10,000	1.2%	세대당	X		
		소 계		10,000	1.2%				
	부대비	제세 공과금	보존등기비	14,131	1.6%	건축비+설계비+감리비	X 3.16%		
			종합 토지세 등	1,080	0.1%	토지매입비	X 0.3%		
		기타 예비비		11,062	1.3%	분양가	X 1.0%		
		소 계		26,273	3.1%				
금융비	토지잔금대출 이자		6,250	0.7%	3억	X 5.0%	X5개월	금융기관대출	
	소 계		6,250	0.7%					
합 계			860,582	100.0%	사업비 총액				
지출 총 합계			860,582						
세 전 이익			245,600	22.2%	매출액 대비				
사업소득세			43,284	3.9%	6~40% 차등세율			3인공동사업자	
세후순이익			202,316	18.3%	매출액 대비				

감 사 합 니 다 .