

사 업 소 개 서

학교법인 서울학원 역세권 활성화 사업

사업시행사 주식회사 유엔티홀딩스

등록번호 120-87-24063

소재지 서울특별시 서울학원 송파동 99-2번지 외 16필지

목 차

CONTENTS

01

사업 개요

개발 목적, 사업 개요, 부지 현황

02

건축 개요

설계 개요, 규모 및 세대 구성

03

환경 분석

입지 여건, 교통, SWOT 분석

04

주변 시세 분석

아파트 및 판매시설 실거래가

05

손익 분석

예상 사업 수지 (1·2단지 합산)

01 사업 개요

Project Overview

사업 개요

사업명	학교법인 서울학원 역세권 활성화 사업
위 치	서울시 송파구 송파동 99-2번지 외 16필지
매입면적	40,214.20m ² (12,164.80평)
사업면적	31,321.64m ² (9,474.80평)
용도지역	제2종일반주거지역 → 준주거지역 (종상향)
건축규모	지하 3층 ~ 지상 31층 (1·2단지 공통)
총 세대수	1,619세대 (분양 1,439 + 임대 180)
용 적 륜	1단지 540% / 2단지 570%

개발 목적

- 장기 미집행 시설 해제로 토지가치 복원
- 서울시 주택공급 확대 정책 선도
- 고밀도 복합개발을 통한 공공성 확보

학교이전 현황

- 안전진단 D등급 - 철거 후 이전 필요
- 교육용 → 수익용 처분허가 승인 완료
- 공동주택 허가 가능 부지 확보

기대 효과

- 1,619세대 프리미엄 주거 공급
- 세전 이익 약 6,885억 원 예상
- 지역 일자리 창출 및 상권 활성화

02 건축 개요

Construction Overview

구 분	1단지		2단지		합 계	
	m ²	평	m ²	평	m ²	평
전체면적	28,313.37	8,564.80	11,900.83	3,600.00	40,214.20	12,164.80
사용면적	19,420.81	5,874.80	11,900.83	3,600.00	31,321.64	9,474.80
건축면적	11,652.49	3,524.88	7,140.50	2,160.00	18,792.98	5,684.88
지상연면적	105,266.12	31,843.00	67,834.71	20,520.00	173,100.83	52,363.00
총 연면적	161,464.46	48,843.00	100,231.40	30,320.00	261,695.87	79,163.00

총 세대수

1,619세대

분양 1,439 + 임대 180

건 폐 율

60%

1:2단지 공통

용 적 륜

540~570%

1단지 540% / 2단지 570%

건 축 층 수

지하3~지상31층

1:2단지 공통

03 환경 분석 – 입지 및 SWOT

Environmental Analysis

■ 서울 송파구 송파대로변 · 8호선 송파역 120m 인접 · 대지 40,214㎡ (12,165평) 대단지

Strength 강점

- 송파역 역세권 + 송파대로변 대형 부지
- 강남 3구 핵심 학군·상권 인접
- 서울시 역세권 활성화 조례 적용 가능
- 브랜드급 아파트 단지 조성 가능

Opportunity 기회

- 잠실 MICE 복합단지 (2026 착공)
- 탄천변 동측도로 2029년 개통 예정
- 재개발·재건축 규제 완화 기조
- 장기 미집행 해제 첫 사례로 정책 선례

Weakness 약점

- 학교 이전 완료까지 행정 절차 복잡
- 일부 장기 미집행 도시계획시설 잔존
- 고밀 개발 시 교통 혼잡 우려
- 초기 준비자금 약 1,500억 원 필요

Threat 위협

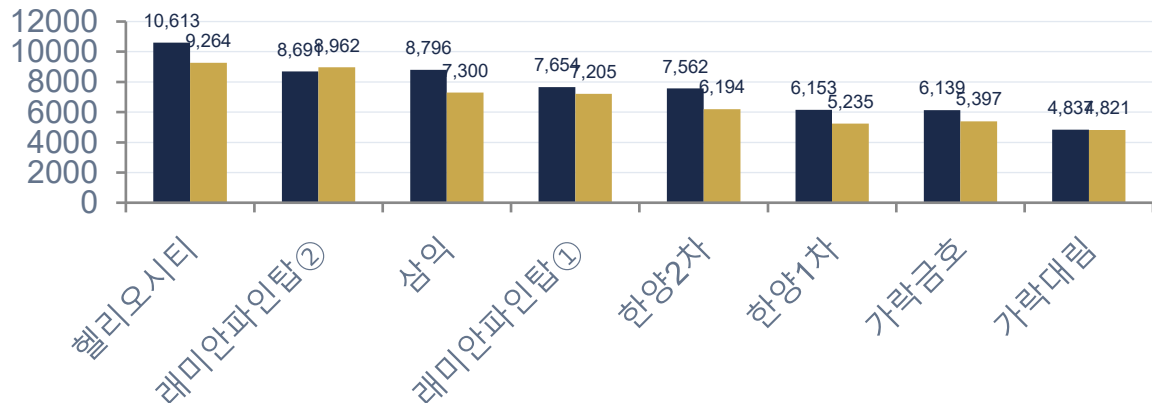
- 금리 상승 및 PF 대출 규제 강화
- 분양가 상한제 적용 가능성
- 인근 신규 공급 단지와의 경쟁
- 주민·사업자 합의 지연 리스크

04 주변 시세 분석

Analysis of Surrounding Market Price

아파트 평당 실거래가 (만원/평)

■ 24평형 (평균 7,556) ■ 34평형 (평균 6,460)



지하 1층
평균시세
1,640만원

당사 분양가 1,600만원

지상 1층
평균시세
7,568만원

당사 분양가 6,000만원

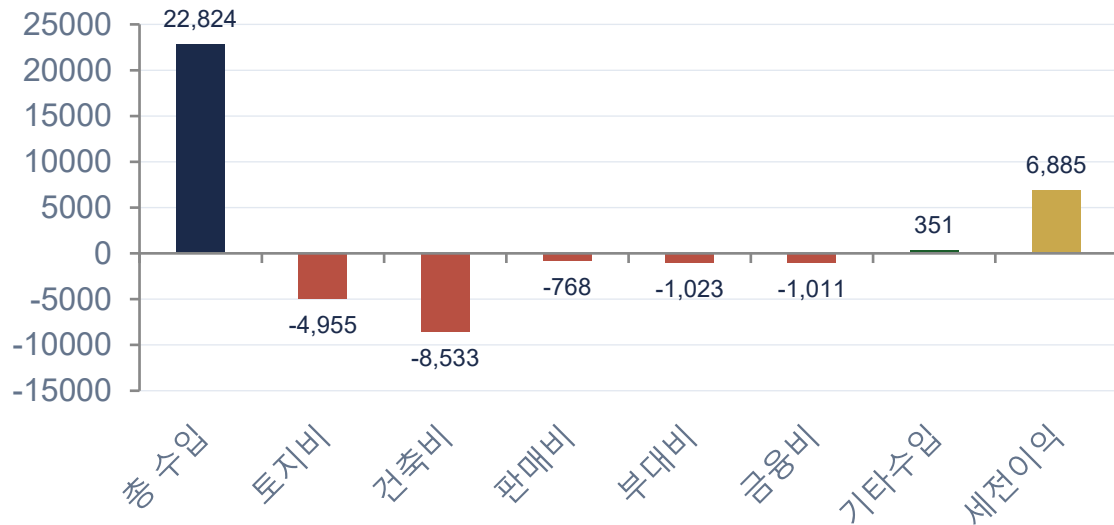
지상 2층
평균시세
2,435만원

당사 분양 예정가는 가격 경쟁력과 사업 효율화를 위해 소형·주력 평형 모두 평당 4,500만원으로 선정

05 손익 분석 - 예상 사업수지

Profit and Loss Analysis

사업 수지 구조 (억원)



총 수입

22,824억

100%

총 지출

16,290억

71.4%

기타 수입

351억

1.5%

세전 이익

6,885억

30.2%

1단지 세전이익

4,061억

수익률 28.74%

2단지 세전이익

2,824억

수익률 32.49%

분양 예정가

평당 4,500만원

소형·주력 평형 동일

투 자 문 의

서울학원 개발 프로젝트 함께 만들어가는 기회

사업명 학교법인 서울학원 역세권 활성화 사업

시행사 주식회사 유엔티홀딩스 (120-87-24063)

대표자 권순범

소재지 서울특별시 서대문구 이화여대1길 10, 9층 904호

사업위치 서울시 송파구 송파동 99-2번지 외 16필지

감사합니다